

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

Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem 6,0 % p. a.  
v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 300 000 000 CZK  
splatných v roce 2023  
ISIN CZ0003521999

Tento dokument představuje Prospekt dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem 6,0 % p. a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 300 000 000 CZK (slovy: tři sta milionů korun českých) se splatností v roce 2023 (**Emise nebo Dluhopisy**), vydávaných společností Trikaya Asset Management a.s. se sídlem na adrese Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 292 02 078, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6027 (**Emitent**).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos 6,0 % p.a., jak je blíže uvedeno v kapitole „Emisní podmínky Dluhopisů“. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 31. 5. 2019. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31. 5. 2023. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za určitých podmínek žádat jejich předčasné splacení. Blíže viz kapitolu „Emisní podmínky Dluhopisů“.

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatky. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola „Zdanění a devizová regulace v České republice“.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole „Rizikové faktory“.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu § 34 a násl. zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění (**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**). Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny jakýmkoliv správním orgánem jakékoliv jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (**ČNB**). Emitent k datu vyhotovení Prospektu nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoli regulovaném trhu.

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. S-Sp-2018/00088/CNB/570 ze dne 30. 5. 2019, které nabylo právní moci dne 31. 5. 2019. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., (**Centrální depozitář**) přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003521999. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB osvědčuje, že schválený prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Nedílnou součástí tohoto Prospektu jsou emisní podmínky Dluhopisů (**Emisní podmínky**).

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 23. května 2019. Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektu, uveřejní Emitent dodatek k tomuto Prospektu. Každý takový dodatek Prospektu bude schválen ČNB a uveřejněn v souladu s právními předpisy. Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management) dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. (více viz kapitola „Důležitá upozornění“).

TATO STRANA BYLA ÚMYSLNĚ PONECHÁNA PRÁZDNÁ

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je Prospektem dluhopisů ve smyslu § 36 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, článku 5 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a článku 25 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v Prospektech, úpravu Prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování Prospektů a šíření inzerátů (**Nařízení**).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Dluhopisy ani Prospekt nebudou povoleny, schváleny ani registrovány jakýmkoliv správním či jiným orgánem jakékoliv jurisdikce, s výjimkou schválení Prospektu ze strany ČNB. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování Prospektu a jakýchkoliv dalších materiálů vztahujících se k Dluhopisům.

Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoliv rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.

Emitent neschválil jakékoliv jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu vydání tohoto Prospektu. Předání Prospektu kdykoliv po datu jeho vydání neznamena, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoliv okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Prospektu.

Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace v České republice“ a „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoliv vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.

Vlastníci dluhopisů, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy, a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.

Prospekt, jeho případné dodatky, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty, jsou všem zájemcům bezplatně k dispozici v pracovní dny v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí u Emitenta v jeho sídle na adrese Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno. Tyto dokumenty jsou k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://trikaya.cz/trikaya-asset-management).

Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v Určené provozovně Administrátora.

Po dobu, kdy zůstane jakákoliv část Dluhopisů nesplacena, bude Prospekt na požádání v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. k nahlédnutí v Určené provozovně Administrátora též stejnopis Smlouvy s administrátorem. Blíže viz kapitolu „Emisní podmínky Dluhopisů“.

Jakékoliv předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze pokládat za prohlášení či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události nebo výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent nemůže přímo nebo v plném rozsahu ovlivnit. Potenciální zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoliv vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových samostatných analýz a šetření.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z auditovaných účetních závěrek sestavených dle českých účetních standardů (CAS). Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. To mimo jiné znamená, že hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se mohou na různých místech mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty některých hodnot nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí.

Bude-li tento Prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Prospektu v českém jazyce a zněním Prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Prospektu v českém jazyce.

## Obsah

SHRNUTÍ .....	10
RIZIKOVÉ FAKTORY .....	22
1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi .....	23
1.1. Finanční rizika .....	23
1.2. Provozní rizika.....	30
1.3. Rizika spojená s výstavbou, prodejem a pronájmem nemovitostí:.....	31
2. Rizikové faktory týkající se dluhopisů.....	37
3. Zvláštní rizika spojená s Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou .....	39
INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM.....	40
ODPOVĚDNÁ OSOBA .....	42
UPISOVÁNÍ A PRODEJ .....	43
1. Obecné informace o nabídce .....	43
2. Umístění a nabídka dluhopisů .....	43
3. Přijetí k obchodování.....	46
4. Omezení týkající se šíření prospektu a nabídky prodeje dluhopisů .....	46
5. Udělení souhlasu s použitím prospektu .....	47
EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ .....	48
1. Základní charakteristika dluhopisů.....	48
1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise .....	48
1.2 Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva .....	48
1.3 Omezení převoditelnosti .....	49
1.4 Vlastníci dluhopisů.....	49
1.5 Převod dluhopisů.....	49
1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti .....	49
2. Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh .....	49
2.1 Datum emise .....	49
2.2 Emisní kurz.....	50
2.3 Způsob a místo nabytí dluhopisů .....	50
3. Status dluhopisů .....	50
4. Povinnosti emitenta .....	50
4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění .....	50
4.2 Omezení finančního zadlužení Emitenta.....	51
4.3 Omezení výplat.....	51
4.4 Omezení přeměn .....	51

4.5	Informační povinnost Emitenta.....	52
5.	Výnos .....	52
5.1	Způsob úročení, výnosové období.....	52
5.2	Konec úročení.....	52
5.3	Konvence pro výpočet úroku.....	53
5.4	Stanovení úrokového výnosu .....	53
6.	Splacení a odkoupení .....	53
6.1.	Konečná splatnost .....	53
6.2.	Odkoupení Dluhopisů.....	53
6.3.	Zánik Dluhopisů .....	53
7.	Platební podmínky.....	54
7.1.	Měna plateb .....	54
7.2.	Den výplaty.....	54
7.3.	Konvence Pracovního dne .....	54
7.4.	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy .....	54
7.5.	Provádění plateb .....	55
7.6.	Změna způsobu provádění plateb .....	56
8.	Zdanění.....	56
9.	Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení povinnosti.....	57
9.1.	Případy porušení povinnosti.....	57
9.2.	Splatnost předčasně splatných Dluhopisů .....	58
9.3.	Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů.....	59
9.4.	Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů .....	59
10.	Promlčení.....	59
11.	Administrátor .....	59
12.	Schůze a změny emisních podmínek.....	60
12.1.	Působnost a svolání Schůze.....	60
12.2.	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní.....	61
12.3.	Průběh Schůze; rozhodování Schůze.....	62
12.4.	Některá další práva Vlastníků dluhopisů .....	63
12.5.	Zápis z jednání .....	63
13.	Změny emisních podmínek .....	64
14.	Oznámení.....	64
15.	Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů.....	64
	ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI .....	65
	DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ .....	65

ÚDAJE O EMITENTOVÍ .....	66
1. Základní údaje o Emitentovi .....	66
2. Investice.....	66
3. Události specifické pro Emitenta.....	67
4. Historie a vývoj emitenta .....	67
4.1. Založení, vznik a existence Emitenta .....	67
4.2. Základní kapitál Emitenta .....	67
4.3. Historie a vývoj emitenta .....	67
4.4. Historie a vývoj Skupiny.....	68
4.5. Investiční nástroje emitované Emitentem .....	69
4.6. Údaje o počtu zaměstnanců.....	69
5. Hlavní činnosti a předmět podnikání emitenta .....	69
5.1. Hlavní činnosti prováděné Emitentem .....	69
5.2. Další činnosti prováděné Emitentem .....	69
6. Organizační struktura Emitenta.....	70
6.1. Skupina Emitenta.....	70
6.2. Závislost na skupině.....	70
6.3. Akcionáři.....	71
6.4. Nejvýznamnější Dceřiné společnosti a jejich činnosti. ....	71
7. Hlavní trhy a postavení emitenta .....	93
7.1. Situace na trhu rezidenčního bydlení v ČR.....	93
7.2. Obchodní centra v EU.....	96
7.3. Obchodní centra v České republice .....	96
7.4. Situace na trhu rezidenčního bydlení v Brně.....	96
7.5. Obchodní centra v Brně.....	97
8. Informace o trendech.....	97
8.1. Žádná podstatná negativní změna .....	97
8.2. Informace o známých trendech.....	97
9. Prognózy nebo odhady zisku .....	99
10. Významné smlouvy.....	99
11. Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta.....	100
11.1. Představenstvo .....	100
11.2. Dozorčí a kontrolní orgány .....	102
11.3. Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti	103
12. Vybrané finanční údaje emitenta.....	103
13. Soudní a rozhodčí řízení .....	105



14.	Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta .....	105
15.	Zveřejněné dokumenty .....	106
	ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICE.....	107
	VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ .....	111
	VŠEOBECNÉ INFORMACE.....	113
	SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK .....	114

## SHRNUTÍ

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1– E.7), v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj „nepoužije se“.

### Oddíl A – Úvod a upozornění

A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod Prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt Dluhopisů jako celek, tj. tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků).</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5, písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím Prospektu pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli.	<p>Emitent souhlasí s použitím Prospektu při následné veřejné nabídce Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 31. 5. 2019 do 30. 5. 2020 výhradně v České republice. Emitent přijímá odpovědnost za obsah tohoto Prospektu rovněž ve vztahu k veřejné nabídce nebo konečnému umístění Dluhopisů finančním zprostředkovatelem, kterému poskytnul souhlas s použitím tohoto Prospektu.</p> <p>Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým finančním zprostředkovatelem. Seznam příslušných Zprostředkovatelů, kterým byl souhlas udělen, bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta <a href="http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management">www.trikaya.cz/trikaya-asset-management</a>. K datu tohoto Prospektu Emitent žádnému finančnímu zprostředkovateli souhlas s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů neudělal.</p>

		Údaje o podmínkách nabídky příslušného Zprostředkovatele budou poskytnuty v době předložení nabídky tímto finančním zprostředkovatelem.
--	--	---

## Oddíl B – Emitent

B.1	Obchodní firma Emitenta	Trikaya Asset Management a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Sídlo Emitenta je Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO 29202078.</p> <p>Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6027.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (Občanský zákoník) a zákonem č.90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, <b>ZOK</b>), ve znění pozdějších předpisů.</p>
B.4b	Popis známých trendů	<p>Rostoucí poptávka po bytech je jednoznačně hnána příznivou ekonomickou situací odrážející se v rekordně nízké nezaměstnanosti vzešlé ze silného a stabilního ekonomického růstu trvajících od roku 2010. Nízká nezaměstnanost pak tlačí na růst mezd. Ve stavebnictví však byla v poslední dekádě situace složitější. Navzdory příznivým číslům v letech 2009 a 2010, kdy co do kontribuce k tvorbě HDP se tyto roky s hodnotami přes 100 miliard držely poblíž historického maxima 105 miliard z roku 2008, stály za těmito čísly štedré dotační programy a mnohé projekty se konaly jen díky zásadním slevám odrážejících se v nižších maržích. Poslední roky je situace odlišná, české stavebnictví zažilo růsty převyšující 4 % ročně a patří k těm výkonnějším v EU, jak je patrné i z posledních údajů, i když i zde je patrný nárůst spíše v cenách než množství. Stavební produkce v dubnu 2018 po očištění o vliv počtu pracovních dnů reálně meziročně vzrostla o 4,8 %, bez očištění se zvýšila o 7,7 %. Stavební úřady vydaly meziročně o 5,3 % stavebních povolení více a orientační hodnota těchto povolení vzrostla o 20,2 %. Meziročně bylo zahájeno o 5,3 % bytů méně. Dokončeno bylo o 1,9 % bytů méně. Stavaři hodnotí uplynulé roky spíše neutrálně a očekávají, jestli se naplní sliby vlády o plánovaném prudkém přílivu státních investic právě do stavebnictví.</p> <p>Situaci na realitním trhu pozorně sleduje i Česká národní banka (ČNB), jelikož úvěry na bydlení pro obyvatelstvo tvoří zhruba 60 % veškerých úvěrů na trhu. ČNB opakovaně uvedla, že považuje tuzemské ceny nemovitostí za mírně nadhodnocené, což je nebezpečné obzvláště proto, že nepřírozeně příznivé jsou i ukazatele, ze kterých tento výpočet vychází. V souvislosti s rychlým růstem úvěrů i cen v sektoru přistoupila ČNB ke zvýšení sazby proticyklické kapitálové rezervy na 1,50 % s platností od 1. července 2019. Toto opatření prodražuje bankám poskytování úvěrů a navíc vytváří rezervu pro případný</p>

		<p>prudký pokles trhu, v takovém případě by ČNB dané rezervy rozpustila a využila na tlumení přenosu šoku do reálné ekonomiky.</p> <p>Dalším faktorem do budoucna snižující atraktivnost hypoték je zvyšování úrokových sazeb.<sup>1</sup></p>																																																		
B.5	Informace o skupině Emitenta	<p>Akcionáři Emitenta jsou společnost FINMASTER Management a.s., IČO: 065 96 738, se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno (50% podíl na hlasovacích právech a na základním kapitálu Emitenta) a Ing. ALEXEJ VESELÝ, dat. nar. 25. dubna 1976, Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno (50% podíl na hlasovacích právech a na základním kapitálu Emitenta). Vlastníkem společnosti FINMASTER Management a.s. je pan Ing. DALIBOR LAMKA, datum narození 16. října 1956, Solniční 630/3, Brno-město, 602 00 Brno (100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech). Emitent zastřešuje aktivity svých Dceřiných společností (<b>Skupina Emitenta</b>). Skupinu Emitenta tvoří tyto společnosti:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Trikaya Asset Management a.s. - dceřiné společnosti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Trikaya Czech Republic a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Trikaya Property and Facility Management a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>    ↳ Bytové družstvo Staňkova 30</td> <td>33,3%</td> </tr> <tr> <td>Trikaya Project Management a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>    ↳ Bytové družstvo Staňkova 30</td> <td>33,3%</td> </tr> <tr> <td>    ↳ Trikaya družstvo</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Aikona a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>    ↳ Brno Vídeňská Food Mall a.s.</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>        ↳ OC Brno Vídeňská s.r.o.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Ponavia VT Park a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>    ↳ OC Řepy a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Neumann bytový dům a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Ponavia Residence a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Ponavia centrum a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Developer Brno Hády a.s.</td> <td>99,9%</td> </tr> <tr> <td>The Landmark Building a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Developer -M a.s.</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Mall Vienna Brno a.s.</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>    ↳ Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Trikaya družstvo</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Trikaya Nemovitostní fond SICAV a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Bytové družstvo Staňkova 30</td> <td>33,3%</td> </tr> <tr> <td>ABILET Company s.r.o.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Trikaya TPB a.s.</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Trikaya Asset Management a.s. - dceřiné společnosti		Trikaya Czech Republic a.s.	100%	Trikaya Property and Facility Management a.s.	100%	↳ Bytové družstvo Staňkova 30	33,3%	Trikaya Project Management a.s.	100%	↳ Bytové družstvo Staňkova 30	33,3%	↳ Trikaya družstvo	50%	Aikona a.s.	100%	↳ Brno Vídeňská Food Mall a.s.	50%	↳ OC Brno Vídeňská s.r.o.	100%	Ponavia VT Park a.s.	100%	↳ OC Řepy a.s.	100%	Neumann bytový dům a.s.	100%	Ponavia Residence a.s.	100%	Ponavia centrum a.s.	100%	Developer Brno Hády a.s.	99,9%	The Landmark Building a.s.	100%	Developer -M a.s.	50%	Mall Vienna Brno a.s.	50%	↳ Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	100%	Trikaya družstvo	50%	Trikaya Nemovitostní fond SICAV a.s.	100%	Bytové družstvo Staňkova 30	33,3%	ABILET Company s.r.o.	100%	Trikaya TPB a.s.	100%
Trikaya Asset Management a.s. - dceřiné společnosti																																																				
Trikaya Czech Republic a.s.	100%																																																			
Trikaya Property and Facility Management a.s.	100%																																																			
↳ Bytové družstvo Staňkova 30	33,3%																																																			
Trikaya Project Management a.s.	100%																																																			
↳ Bytové družstvo Staňkova 30	33,3%																																																			
↳ Trikaya družstvo	50%																																																			
Aikona a.s.	100%																																																			
↳ Brno Vídeňská Food Mall a.s.	50%																																																			
↳ OC Brno Vídeňská s.r.o.	100%																																																			
Ponavia VT Park a.s.	100%																																																			
↳ OC Řepy a.s.	100%																																																			
Neumann bytový dům a.s.	100%																																																			
Ponavia Residence a.s.	100%																																																			
Ponavia centrum a.s.	100%																																																			
Developer Brno Hády a.s.	99,9%																																																			
The Landmark Building a.s.	100%																																																			
Developer -M a.s.	50%																																																			
Mall Vienna Brno a.s.	50%																																																			
↳ Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	100%																																																			
Trikaya družstvo	50%																																																			
Trikaya Nemovitostní fond SICAV a.s.	100%																																																			
Bytové družstvo Staňkova 30	33,3%																																																			
ABILET Company s.r.o.	100%																																																			
Trikaya TPB a.s.	100%																																																			

1

[https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=49609&p\\_uka=7&p\\_strid=AAD&p\\_od=200401&p\\_do=201811&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=49609&p_uka=7&p_strid=AAD&p_od=200401&p_do=201811&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)

Skupina Emitenta se soustřeďuje na investice do rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor. Skupina Emitenta působí v České republice.

Přímá majetková účast Emitenta (100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech) v jeho Dceřiných společnostech:

**Trikaya Property and Facility Management a.s.**

Společnost obstarává veškerý servis property a facility managementu pro nemovitosti ve vlastnictví skupiny. Zároveň nabízí služby i externím klientům.

**Trikaya Project Management a.s.**

Společnost funguje jako centrální servisní společnost pro jednotlivé účelové společnosti. Trikaya Project Management centralizuje většinu zaměstnanců skupiny a obstarává řízení pro jednotlivé projekty.

**NEUMANN bytový dům a.s.**

Společnost byla založena jako účelová pro výstavbu developerského projektu Neumanka bytové domy. Tato společnost vlastní pozemek týkající se tohoto projektu, jakožto veškerá práva a povolení k výstavbě.

**PONAVIA REZIDENCE a.s.**

Společnost nyní utlumuje svoji činnost. Hlavní činností této společnosti bylo výstavba developerského projektu PONAVIA Rezidence I, který byl úspěšně dokončen na konci roku 2016. V roce 2018 proběhne doprodání posledních parkovacích stání a společnost bude zlikvidována.

**PONAVA CENTRUM a.s.**

Firma slouží pro výstavbu projektu PONAVIA Rezidence II a III. V současné chvíli probíhá pod touto firmou výstavba projektu PONAVIA Rezidence II a prodej bytů v této etapě.

**Developer Brno Hády, a.s.**

Společnost bude provádět development projektu s názvem Čtvrť pod Hády. Společnost vlastní zhruba 2/3 celkových pozemků v oblasti. Jedná se o účelově založenou společnost pro tento projekt.

**The Landmark Building a.s.**

Společnost bude provádět veškerou výstavbu týkající se kancelářského projektu Landmark Building. Společnost vlastní veškeré pozemky a současné stavební povolení na výstavbu hotelu. V současné době je projekt v přípravě.

		<p>Trikaya Nemovitostní fond SICAV a.s. Společnost bude prostřednictvím dlouhodobých investic investovat do nemovitostí a nemovitostních společností. Fond současně využije investic do firemních dluhopisů společností, které se zabývají výstavbou či provozováním komerčních či rezidenčních nemovitostí, resp. poskytování úročených půjček těmto společností.</p> <p>TRIKAYA TPB a.s. Trikaya Czech Republic a.s. Ponavia VT Park a.s. AIKONA,a.s. TRIKAYA, družstvo ABILET Company s.r.o.</p> <p>Bytové družstvo Staňkova 30</p> <p>Společnosti nevyvíjí aktivní podnikatelskou činnost</p> <p>Euro Mall Brno Real Estate s.r.o. Společnost vlastní OC Futurum a zajišťuje kompletní pronájem nemovitosti pomocí subdodavatelské firmy Trikaya Property and Facility Management a.s. Hlavní činností této firmy je pronájem nebytových prostor.</p>
B.9	Odhad zisku nebo prognóza zisku	Nepoužije se; Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.
B.10	Výhrady a jiná upozornění ve zprávě auditora	<p>Dle zákona o účetnictví není Emitent povinen nechat ověřovat auditorem účetní závěrku.</p> <p>Účetní závěrky z roku 2016 a 2017 ale auditem prošly (BETA Audit spol. s r.o.) na základě požadavků Nařízení o prospektu a výrok auditora je následující:</p> <p>Účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trikaya Asset Management a.s. k 31.12.2017 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2017 v souladu s českými účetními předpisy.</p> <p>Stejný výrok je i za rok končící 31.12.2016.</p>
B.	Vybrané finanční a provozní údaje	Přehled vybraných historických finančních údajů k 31.12.2016 a k 31.12.2017 a za období od 1.1.2016 do 31.12.2016 a od 1.1.2017 do 31.12.2017 (české účetní standardy, auditované, nekonsolidované). Dále pak k 30.6.2018 a za období od 1.1.2018 do 30.6.2018 a od 1.1.2017 do 30.6.2017 a výkaz cash flow za roky 2016 a 2017 (české účetní standardy, auditované, nekonsolidované).

tis. Kč	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA CELKEM</b>	639 740	648 957	388 717
Dlouhodobý majetek	429 790	390 559	189 322
Oběžná aktiva	209 950	258 398	199 395

tis. Kč	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>PASIVA CELKEM</b>	639 740	648 957	388 717
Vlastní kapitál	36 405	43 219	13 908
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>467 000</i>	<i>467 000</i>	<i>312 700</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>136 335</i>	<i>138 738</i>	<i>62 109</i>

tis. Kč	1.1.- 30.6.2018	2017	1.1.- 30.6.2017	2016
Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 594	2 791	843	421
Výkonová spotřeba	11 587	31 205	18 683	21 466
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0	0	-27 644
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-8 993</b>	<b>-28 656</b>	<b>-17 960</b>	<b>6 518</b>
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0	0	13 531
Výnosy z ost. dlouhodobého finančního majetku	0	53 026	0	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	4 866	5 621	1 363	759
Nákladové úroky a podobné náklady	10 352	29 552	665	8 246
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>2 179</b>	<b>57 967</b>	<b>8 971</b>	<b>-4 497</b>
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>-6 814</b>	<b>29 311</b>	<b>-8 989</b>	<b>2 021</b>

tis. Kč	2016	2017
Stav peněžních prostředků na začátku období	4 782	115 836
Provozní příjmy	43 129	117 502
Příjmy z prodeje výrobků a služeb	926	6 622
Přijaté DPH	2 767	6 315
Ostatní příjmy z provozní činnosti	39 420	104 565
Provozní výdaje	-165 557	-263 546
Výdaje na služby	-18 390	-32 073
Placené úroky	0	-15 659
Ostatní provozní výdaje	-143 261	-206 036
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-122 434</b>	<b>-146 042</b>
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	0	-26 270
Příjmy z prodeje finančních investic	312 300	154 300
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-78 812	-4 328
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>233 488</b>	<b>123 702</b>
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	111 055	-22 340
<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>	<b>115 836</b>	<b>93 497</b>

		<p>Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené Auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta nebo Skupiny Emitenta.</p> <p>Emitent není povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku vzhledem k tomu, že z kritérií definovaných zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, kterými jsou (i) aktiva brutto více než 100 mil. CZK, (ii) roční úhrn čistého obratu více než 200 mil. CZK a (iii) průměrný stav zaměstnanců 50, splňuje pouze kritérium (i). Pro povinnost sestavit konsolidované závěrky je třeba splnit kritéria dvě.</p>
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta	<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta nebo Skupinu Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný negativní význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta nebo Skupiny Emitenta.</p> <p>Po datu sestavení poslední auditované účetní závěrky Emitent pořídil v prvním kvartálu roku 2018 prostřednictvím společnosti Mall Vienna Brno a.s. společnost Euro Mall Brno Real Estate s.r.o. a dále v posledním kvartálu roku 2018 prostřednictvím společnosti Brno Vídeňská Food Mall a.s. společnost OC Brno Vídeňská s.r.o., které provozuje a pronajímá zbylou část obchodního centra OC Futurum.</p>
B.14	Závislost na skupině	<p>Emitent podniká prostřednictvím svých Dceřiných společností v segmentu rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor v České republice a jeho hospodářské výsledky jsou závislé na hospodářských výsledcích jeho Dceřiných společností. Emitent nemá jiné významné zdroje příjmů.</p> <p>Vzhledem k tomu, že výtěžek Emise bude použit, mimo jiné, na poskytnutí financování různým Dceřiným společnostem, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených Dceřiných společností.</p> <p>Další informace o akcionářích Emitenta jsou uvedeny v prvcích B.5 a B.16.</p>
B.15	Hlavní podnikatelské aktivity	<p>Emitent má v obchodním rejstříku jako předmět podnikání výrobu, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Emitent je holdingovou společností a sám nevykonává významnou podnikatelskou činnost. Hlavní činnost Skupiny Emitenta, tj. výstavba rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor v České republice, je provozovaná prostřednictvím Dceřiných společností Emitenta.</p>
B.16	Ovládající osoba	<p>Akcionáři Emitenta jsou společnost FINMASTER Management a.s., IČO: 065 96 738, se sídlem Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno (50% podíl na hlasovacích právech a na základním kapitálu Emitenta) a Ing. ALEXEJ VESELÝ, dat. nar. 25. dubna 1976, Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno (50% podíl na hlasovacích právech a na základním kapitálu Emitenta). Vlastníkem společnosti FINMASTER Management a.s. je pan Ing. DALIBOR LAMKA, datum narození 16. října 1956, Solniční 630/3, Brno-město, 602 00 Brno (100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech). Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany akcionářů kromě zprávy o vztazích.</p> <p>Informace o akcionářích jsou též uvedeny v prvku B.5 výše.</p>



B.17	Rating Emitenta nebo Dluhopisů	Nepoužije se; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating.
B.18	Popis ručení	Nepoužije se.

### Oddíl C – Cenné papíry

C.1	Popis cenných papírů/ISIN	Zaknihované dluhopisy s pevným ročním úrokovým výnosem 6,0 % vypláceným zpětně za předcházející roční výnosové období vždy k 31. 5., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 300 000 000 CZK splatné v roce 2023, ISIN CZ0003521999. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10 000 CZK. Datum emise je 31. 5. 2019 ( <b>Datum emise</b> ).  Dluhopisy budou vydávány dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů ( <b>Zákon o dluhopisech</b> ).
C.2	Měna	Koruna česká ( <b>CZK</b> )
C.5	Převoditelnost	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Práva spojená s cennými papíry	Práva a povinnosti plynoucí z Dluhopisů:  S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. Dluhopisy jsou neomezeně převoditelné.  S Dluhopisy je dále spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů.  Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkoupit od jednotlivých vlastníků, přičemž Dluhopisy nezanikají.  Dluhopisy jsou předčasně splatné v konkrétních případech porušení povinností ze strany emitenta.
C.9	Úrok/Splacení jmenovité hodnoty	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,0 % p. a.  Úrokové výnosy jsou vypláceny vždy k 31. 5. každého kalendářního roku zpětně za předchozí roční výnosové období. Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (tedy 31. 5. 2023). Zástupce držitelů Dluhopisů není k datu tohoto Prospektu ustanoven. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se použije úrokové konvence „30E/360“ (tzn. Má se za to, že jeden rok obsahuje 360 dní, rozdělených do 12 měsíců po 30 dnech).
C.10	Derivátová složka	Nepoužije se; derivátová složka v případě Dluhopisů neexistuje.
C.11	Kotace	Nepoužije se; Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či

		jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.
--	--	--

#### Oddíl D – Rizikové faktory

D.2	Hlavní rizika vztahující se k Emitentovi	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory:</p> <p>Finanční rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emitent podniká prostřednictvím svých Dceřiných společností a jeho hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích jeho Dceřiných společností.</li> <li>• Emitent je vystaven riziku likvidity, které představuje riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, zejména dluhů z Dluhopisů.</li> <li>• Tržní riziko zahrnuje možnost negativního vývoje hodnoty aktiv Emitenta v důsledku změn v podkladových tržních parametrech, jako jsou úrokové sazby a ceny (hodnoty).</li> <li>• Emitent může být vystaven riziku růstu úrokových nákladů, které jsou zpravidla kalkulovány na základě aktuálních tržních úrokových sazeb.</li> <li>• Skupina Emitenta je závislá na externím financování, které je zajištěno prostřednictvím dluhopisů a úvěrového financování.</li> <li>• Nepředvídatelná událost, která způsobí výkyvy na nemovitostním trhu, může mít negativní vliv na návratnosti peněžních prostředků použitých Emitentem k jeho podnikání.</li> <li>• Existuje riziko, že v případě, že Emitent nebo některá z jeho Dceřiných společností bude prostředky získané z emise Dluhopisů využívat při své podnikatelské činnosti nevhodným způsobem nebo tyto prostředky nebude využívat vůbec, tyto prostředky budou ztrácet na svojí hodnotě.</li> <li>• Existuje riziko, že případná budoucí rozhodnutí Emitenta o fúzi, transakci, akvizice, rozdělení zisku, prodeje aktiv atp. mohou být vedena spíše ve prospěch Emitenta a jeho akcionáře než ve prospěch Vlastníků dluhopisů.</li> <li>• Hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného.</li> </ul> <p>Provozní rizika:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emitent je holdingovou společností a sám nevykonává významnější podnikatelskou činnost. Emitent je tak závislý na úspěšnosti podnikání svých Dceřiných společností, popřípadě na své schopnosti prodat aktiva vlastněná Skupinou Emitenta ve fázi před i po dokončení výstavby.</li> <li>• Na vytváření a uskutečňování klíčových strategií Emitenta se podílí klíčové osoby, u kterých neexistuje záruka, že si je Emitent bude schopen udržet.</li> </ul>
-----	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se zahájením insolvenčního řízení proti dlužníkovi spojuje právní řád určité právní účinky (zejména omezení možnosti dlužníka nakládat se svým majetkem), které nastanou bez ohledu na to, zda je insolvenční návrh opodstatněný, či nikoliv. I v případě podání neopodstatněného návrhu proti Emitentovi nebo jeho Dceřiné společnosti, by Emitent, resp. Dceřiná společnost (<b>Dceřiná společnost</b>) byly omezeny v dispozici se svým majetkem.</li> </ul> <p>Rizika spojená s výstavbou, prodejem a pronájmem nemovitostí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existuje riziko vzniku sporů v souvislosti s nájemními smlouvami.</li> <li>• Finanční obtíže poskytovatele služeb nebo materiálu nebo subdodavatele Emitenta mohou mít nepříznivý dopad na Emitentovo podnikání.</li> <li>• Existuje riziko, že odhady budoucích peněžních veličin, na základě kterých Emitent vyhodnocuje vhodnost výstavby nových nemovitostních projektů (<b>Development projektů</b>) nebo akvizice nemovitostních projektů a pozemků (<b>Akvizice projektů</b>), jsou sestavovány na základě nepřesných dat.</li> <li>• Existuje riziko budoucích nákladů spočívající v nepojištěných rizicích a jiných neočekávaných nákladech na výstavbu nemovitostních projektů.</li> <li>• Nelze zcela vyloučit možnost chybného odhadu vývoje poptávky nebo nadhodnocení ceny projektů v souvislosti s Developmentem projektů a Akvizicemi projektů.</li> <li>• Výskyt záručních událostí jednotlivých projektů může mít výrazný negativní dopad na aktiva či finanční a ziskovou pozici Emitenta.</li> <li>• Existuje riziko, že pokud dojde ke zpoždění nebo zrušení realizace projektu, může to mít za následek výpadek v příjmech Skupiny Emitenta.</li> <li>• Schopnost Skupiny dosahovat stabilních příjmů je ovlivněna schopností Skupiny realizovat nové projekty, což může být např. ovlivněno vývojem poptávky na trhu rezidenčního bydlení, schopností Skupiny získat potřebná povolení a kapitál pro výstavbu nových projektů.</li> <li>• Existuje riziko, že růst úrokových sazeb České národní banky povede ke zdražení hypotečních úvěrů, což může negativně ovlivnit poptávku po nemovitostech. Tím může být narušena schopnost Skupiny dosahovat stabilních příjmů.</li> <li>• Existuje riziko, že Česká národní banka provede opatření k omezení dostupnosti hypotečních úvěrů. Tím může být narušena schopnost Skupiny dosahovat stabilních příjmů.</li> <li>• Riziko koncentrace (například převážné zaměření na trh rezidenčního bydlení v Brně) může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z emise dluhopisů.</li> <li>• Skupina působí především v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu.</li> </ul>
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Skupina je v souvislosti s developerskými aktivitami vystavena riziku existence sporů o vlastnická práva a zvýšenými náklady souvisejícími s povolovacími řízeními.</li> <li>• Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní ceny bytu a jiných nemovitostí mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny.</li> </ul>
D.3	Hlavní rizika vztahující se k cenným papírům	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dluhopisy jsou finančním nástrojem, který není vhodný pro všechny investory, a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit.</li> <li>• Přijetí jakéhokoliv dalšího dluhového financování Emitentem může znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</li> <li>• Množství Dluhopisů, které si investor v rámci nabídky Dluhopisů objedná, je Emitent oprávněn krátit.</li> <li>• Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.</li> <li>• Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry, a to i vzhledem k tomu, že Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů.</li> <li>• Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetím stranám.</li> <li>• Dluhopisy stejně jako jiné půjčky podléhají riziku nesplacení.</li> <li>• Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením.</li> <li>• Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna výší inflace.</li> <li>• Zákony mohou ovlivnit platnost nabytí Dluhopisů.</li> <li>• Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</li> <li>• Nepředvídatelná událost, která způsobí poruchy na finančních trzích, může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.</li> </ul>

#### Oddíl E – Nabídka

E.2b	Důvody nabídky	<p>K datu vyhotovení Prospektu Emitent zamýšlí prostředky získané z Emise dluhopisů použít na následující projekty:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Projekt Brno Hády</li> <li>• Rekonstrukce OC Futurum</li> <li>• Rekonstrukce OC Řepy</li> </ul> <p>Další užití prostředků získaných z Emise dluhopisů je následující:</p>
------	----------------	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• vnitropodnikové financování Dceřiných společností a jejich projektů. Emitent v době vypracování tohoto Prospektu neví, kterým konkrétním Dceřiným společností bude financování poskytnuto. Emitent neposkytne prostředky získané z Emise žádné společnosti mimo Skupinu;</li> <li>• akvizice pozemků či celých developerských projektů.</li> </ul>
E.3	Podmínky nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem a případným zprostředkovatelem v rámci veřejné nabídky dle §34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 300 000 000 CZK.</p> <p>Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy, které je Emitent oprávněn vydat, a to až do výše 300 000 000 CZK. Za účelem oslovení investorů Emitent využije zprostředkovatele (<b>Zprostředkovatel</b>), kteří budou přijímat pokyny ke koupi Dluhopisů a předávat je Emitentovi.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů poběží od Data Emise do 30. 5. 2020.</p> <p>Dluhopisy budou nabízeny tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. Pokud se Emitent rozhodne využít Zprostředkovatelů, tento údaj publikuje na své internetové stránce.</p> <p>Administrátor Emise CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s. (<b>Administrátor</b>), žádný Zprostředkovatel ani žádná jiná osoba nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat, umístit či koupit.</p> <p>V rámci veřejné nabídky budou investoři vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. Objednávka může být učiněna písemně nebo za použití prostředků komunikace na dálku a musí být doručena Emitentovi na adresu Administrátora. Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, bude 50 000 CZK a maximální 300 000 000 CZK.</p> <p>Odesláním Potvrzení Emitentem dojde k uzavření smlouvy o koupi Dluhopisů za podmínek uvedených v Objednávce odsouhlasené Emitentem (<b>Smlouva o úpisu</b>). Emitent je oprávněn Objednávky investorů dle svého uvážení v Potvrzení krátit.</p> <p>Emitent, k Datu emise, vydá dluhopisy na svůj majetkový účet, v souladu s ustanovením § 15 zákona 190/2004 o dluhopisech.</p> <p>Emitent bude umísťovat Dluhopisy formou uzavírání kupních smluv o převodu cenných papírů (Dluhopisů) a vypořádávat tyto smlouvy tak, že</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Investor uzavře s Emitentem kupní smlouvu o nabytí Dluhopisů, <b>tedy Kupní smlouvu</b></li> <li>(ii) Investor složí kupní cenu na finanční účet Emitenta, vedený u účastníka centrálního depozitáře CYRRUS, a.s., Veverí 111, Brno 616 00, IČO 63907020, který vede pro</li> </ul>

		<p>Emitenta i majetkový účet, ze kterého se prodávané Dluhopisy převádějí investorům, bankovní spojení 128 826 733 /0300 (<b>Bankovní účet</b>). Administrátor má na tento účet přístup z hlediska kontroly a evidence transakcí a pohybů.</p> <p>(iii) Po potvrzení Administrátora o zaplacení kupní ceny investorem Emitent převede Dluhopisy vedené na jeho majetkovém účtu cenných papírů vedeném v příslušné evidenci investičních nástrojů na majetkový účet cenných papírů investora vedený v příslušné evidenci investičních nástrojů uvedený v Objednávce.</p> <p>(iv) Nabízená kupní cena za Dluhopisy umístěné v rámci druhé fáze veřejné nabídky bude určena Emitentem vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného naběhlého alikvotního výnosu.</p> <p>Objednávky v rámci veřejné nabídky přijímá Emitent odesláním Potvrzení, čímž dojde k uzavření Smlouvy o převodu cenných papírů.</p> <p>Emitent nemá vůči kterémukoliv investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost Dluhopisy zpětně kupovat.</p>
E.4	Zájem osob zúčastněných na Emisi	Emitentovi není, vyjma zájmů Administrátora a případných Zprostředkovatelů a Zprostředkovatelů zúčastněných na veřejné nabídce Dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.
E.7	Náklady účtované investorovi	V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. Při nabytí dluhopisů investorem v rámci veřejné nabídky prostřednictvím Zprostředkovatelů obchod podléhá poplatku do 1 % objemu koupených Dluhopisů. Na vrub investora nebudou v přímé souvislosti s nabytím dluhopisů v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo daně.

## RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik, z nichž rizika, která Emitent považuje za významná, jsou uvedena níže v této kapitole. Pořadí, v nichž jsou tyto rizikové faktory uváděny, není dáno pravděpodobností jejich výskytu ani rozsahem jejich případného komerčního dopadu.

Následující přehled rizikových faktorů nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoliv práva nebo povinnosti vyplývající z Emisních podmínek Dluhopisů a v žádném případě není jakýmkoli investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky

Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem.

## 1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny, včetně rizik týkajících se Dceřiných společností a rizik trhu rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor. Riziko sekundární závislosti, které zahrnuje všechna zprostředkovaně působící rizika na Emitenta od Dceřiných společností popsaná v kapitole 1, může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

### 1.1. Finanční rizika

Řízení finančního rizika Emitenta je zaměřeno na finanční rizika, která vycházejí z finančních nástrojů, kterým je Emitent vystaven v důsledku svých činností. Finanční rizika Emitenta zahrnují kreditní riziko, riziko likvidity a tržní riziko (včetně měnového rizika, rizika úrokové sazby, cenového rizika).

Dohled nad řízením finančních rizik Emitenta je vykonáván v jednotlivých oblastech činnosti v rámci rozhodování statutárního orgánu Emitenta.

Emitent nevyužívá derivátové finanční instrumenty za účelem snížení expozice vůči výše uvedeným rizikům.

#### **Kreditní riziko – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Kreditní riziko se může projevit v neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Emitent podniká prostřednictvím svých Dceřiných společností v oblasti Developmentu a Akvizice projektů. Prostředky získané z Emise Dluhopisů hodlá investovat, mimo jiné, do výstavby nemovitostí (rezidenční nemovitosti, kancelářské a obchodní prostory (Development projektů) a nákupu podobných nemovitostí a pozemků určených pro budoucí výstavbu (Akvizice projektů). Všechny hospodářské výsledky Emitenta jsou tak zprostředkovaně závislé na hospodářských výsledcích jeho Dceřiných společností. Emitent nemá jiné zdroje příjmů.

Pohledávky Emitenta vůči společnostem ze Skupiny mohou být podřízené pohledávkám jiných osob vůči společnostem ze Skupiny, především pohledávkám vzniklým v souvislosti s externími úvěry nebo zápůjčkami.

Schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů je závislá především na schopnosti jeho Dceřiných společností zabezpečit dostatek zdrojů na splácení dluhů Emitenta z Dluhopisů. Na schopnosti Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů se tak mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně jeho Dceřiných společností. Jedná se především o rizika trhu s nemovitostmi v České republice.

Na úrovni Dceřiných společností Emitenta je řízení kreditního rizika směřováno k zjištění bonity klienta.

Každý klient je dotázán, jakým způsobem bude financovat svůj byt. Pokud z hypotéčního úvěru, tak riziko není vysoké, protože předloží úvěrovou smlouvu. Pokud z vlastních zdrojů, tak riziko je omezeno zaplacením 20% zálohy na koupi bytu. Pokud by se rozhodl klient nakonec nezaplatit a odstoupit od smlouvy, v obou případech jeho záloha propadá naší Dceřiné společnosti.

Kreditní riziko je na úrovni Emitenta i jeho Dceřiných společností vyhodnocováno průběžně, a to na úrovni statutárního orgánu Emitenta.

K datu 31. 12. 2018 evidoval Emitent a jeho dceřiné společnosti pohledávky po splatnosti více než 30 dní v objemu 16 259 279 Kč, z toho 15 084 568 Kč jsou pohledávky, které Skupina Emitenta pořídila během akvizice firmy Euro Mall Brno Real Estate s.r.o. Většina je vymáhána soudně nebo odepisována.

#### **Riziko likvidity – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých dluhů, pracovního kapitálu a kapitálových výdajů, ke kterým je zavázán.

Řízení likvidity Emitenta má za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu dluhů, jakmile se stanou splatnými. Koncentrace tohoto rizika u celé Skupiny Emitenta je limitována díky rozdílné splatnosti dluhů Skupiny Emitenta a portfoliu zdrojů financování Skupiny Emitenta.

Společnosti ze Skupiny Emitenta přijaly půjčky a úvěry od osob mimo Skupinu Emitenta a vydaly dluhové cenné papíry, jak je uvedeno v následující tabulce:

Společnost Skupiny	ze Datum vzniku	Věřitel	Jistina (v CZK)	Úroková sazba	Splatnost	Aktuální zůstatek (bez naběhlých úroků), v CZK
Emitent	1.7.2018	Trikaya Nemovitostní fond SICAV	83 400 000	8,00%	01.07.2021	83 400 000
Emitent	01.04.2016	Vlastníci dluhopisů	100 000 000	6,00%	01.04.2020	100 000 000
Ponava Centrum a.s.	01.07.2017	Vlastníci dluhopisů	66 600 000	5,25%	01.07.2021	66 600 000
Emitent	01.09.2016	Vlastníci dluhopisů	52 100 000	5,50%	01.09.2020	52 100 000
Emitent	01.09.2016	Vlastníci dluhopisů	121 500 000	6,25%	01.09.2020	121 500 000
Emitent	01.09.2016	Vlastníci dluhopisů	19 100 000	5,00%	01.09.2020	19 100 000
Emitent	01.12.2016	Vlastníci dluhopisů	62 800 000	5,50%	01.12.2020	62 800 000
Developer-M	01.02.2018	Vlastníci dluhopisů	27 100 000	5,25%	01.02.2021	27 100 000
Ponavia VT-Park	18.12.2017	QI Investiční fond	96 000 000	8%	30.06.2019	60 419 765

Likvidní prostředky a krátkodobé závazky společností Skupiny Emitenta jsou pro jednotlivé společnosti ve Skupině emitenta k datu 30. 9. 2018 uvedeny v následující tabulce:



Společnost	Peněžní prostředky (v tis. Kč)	Krátkodobé pohledávky (v tis. Kč)	Zásoby (v tis. Kč)	Krátkodobé Závazky (v tis. Kč)
TRIKAYA Asset Management	2 184	199 149	0	113 231
TRIKAYA Czech Republic	1 516	10 293	0	13 309
TRIKAYA Property and Facility Management	3 387	2 590	3 251	13 701
TRIKAYA Project Management	704	12 008	0	10 119
TRIKAYA družstvo	7	0	0	40 081
AIKONA	161	1 695	0	168
Brno Vídeňská Food Mall	51 208	0	0	50 024
Ponavia VT Park	95	0	3 695	74 725
OC Řepy	10 353	11 672	0	4 766
NEUMANN bytový dům	31 850	3 924	41 188	95 634
PONAVIA Rezidence	359	49 171	0	15 352
PONAVA Centrum	46 823	1 466	119 698	92 912
Developer Brno Hády	26	33 494	5 338	5 105
The Landmark Building	1 148	65	12 581	94
Developer-M	265	46 636	11 368	588
Mall Vienna Brno	122	0	0	0
Euro Mall Brno Real Estate	12 962	5 981	0	19 423
TRIKAYA TPB	171	1 000	829	0

Řízení a monitorování likvidity - Pohledávky ve společnostech vlastníci kanceláře nebo obchodní centra jsou řízeny pomocí kontroly splatnosti jednotlivých faktur za nájemníky. Financial controller hlídá jednotlivé splatnosti faktur a dává informace Property manažerovi ohledně solventnosti jednotlivých nájemníků. Co se týče rezidenčních projektů, tak každý projekt má připravený pevný cashflow plán nákladů, podle kterého jsou postupně poskytovány prostředky z mateřské společnosti Trikaya Asset Management a.s. do společnosti založené speciálně pro tento projekt (tzv. special purpose vehicle). Po splnění kovenantů bankovního věřitele je projekt financován z bankovních zdrojů.

Emitent může být vystaven podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, které uzavřely jeho Dceřiné společnosti a podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění úvěru, což může vést k potřebě finančních prostředků dříve než k datu původní splatnosti.

#### **Tržní riziko – působí přímo i zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Tržní riziko je riziko, které souvisí se změnami tržních cen, jako jsou úrokové sazby a ceny (hodnoty), které ovlivní příjem či hodnotu finančních nástrojů Emitenta. Cílem řízení tržního rizika Emitenta je eliminovat negativní dopady tržních faktorů na zisky a cash flow emitenta.

Tržní rizika Emitenta převážně vycházejí z otevřených pozic úročených dluhů. Více informací o těchto otevřených pozicích je obsaženo ve specifických rizikových faktorech Riziko likvidity a Riziko změn úrokových sazeb této sekce (Finanční rizika).

### **Riziko změn úrokových sazeb – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů a zdražuje tak i činnosti výstavby, která bývá z podstatné části financována cizím kapitálem. Úrokové riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Dceřiné společnosti Emitenta využívají na financování projektů výstavby zdroje externího dluhového financování. Závazky z titulu bankovního financování jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvořena podkladovou sazbou (PRIBOR) zvýšenou o příslušnou marži.

Následující tabulka ukazuje závazky úročené pohyblivou úrokovou sazbou Skupiny k 31. prosinci 2018.

<b>Společnost</b>	<b>Projekt</b>	<b>Bankovní věřitel</b>	<b>Výše jistiny</b>	<b>Splatnost úvěru</b>
Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.	OC Futurum	J&T	8 045 100,00 €	31.12.2024
Brno Vídeňská Food Mall a.s.	OC Futurum	J&T	6 283 000 €	31.12.2024
OC Brno Vídeňská s.r.o.	OC Futurum	J&T	5 653 000 €	31.12.2024
Neumann bytový dům a.s.	Neumanka bytové domy	J&T	150 000 000,-Kč	30.09.2020
Ponava Centrum a.s.	PONAVIA Rezidence II	KB	323 150 000,-Kč	31.03.2021

Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Skupiny.

U financování projektů rezidenční výstavby a kancelářských a obchodních prostor, které jsou financovány prostřednictvím krátkodobých a střednědobých úvěrů, hodnotí Skupina riziko změn úrokových sazeb jako nízké. U dlouhodobých projektů investičního charakteru (například nákup pozemků pro budoucí výstavbu) používá Skupina financování vlastním kapitálem.

### **Rizika spojená se sekundárními závazky z úvěrových smluv – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Úvěrové smlouvy uzavřené mezi financujícími bankami a společnostmi ze Skupiny Emitenta umožňují stanovení dodatečných závazků či omezení pro jednotlivé společnosti ve Skupině Emitenta (včetně Emitenta), případně stanovení dalších zvláštních podmínek a závazků, jejichž porušení může vést ke zvýšení úrokové sazby, nebo za určitých okolností, i k předčasnému zesplatnění poskytnutých úvěrů.

Jednotlivé společnosti Skupiny Emitenta se například u bank zavazují k udržování některých ukazatelů. U rezidenčních projektů jsou plněny pouze ukazatele na začátku před samotným financováním (předprodeje, stavební povolení, equita apod.). V průběhu financování a výstavby projektu dochází pouze ke kontrole jediného ukazatele, a to je loan-to-value. Tedy po určitém množství proinvestovaných bankovních prostředků musí být vytvořen posudek na prostavenost a hodnota stavby musí být vždy vyšší než vyčerpaný úvěr. U výnosových projektů je potřeba pořád dodržovat ukazatel krytí dluhové služby (**Kovenanty**). Nelze vyloučit, že v budoucnu dojde k neplnění těchto finančních Kovenantů.

Pokud některá společnost ze Skupiny Emitenta poruší jeden či několik finančních kovenantů, případně nebudou splněny jiné podmínky úvěrových smluv, taková situace může vést k zesplatnění úvěrů, nebo ukončení úvěrových smluv nebo smluv o spolupráci (bez výpovědní lhůty, či ve velmi krátké výpovědní lhůtě) nebo ke zvýšení úrokových sazeb předmětných úvěrů. Pokud by v takovýchto případech nebyly včas zajištěny jiné zdroje financování a poskytnuté úvěry se staly předčasně splatnými, existuje riziko, že příslušná financující banka bude nakládat s aktivy, která byla poskytnuta jako zajištění. Tato opatření ze strany financujících bank by měla negativní dopad na likviditu a aktiva, případně na finanční a ziskovou pozici jednotlivých společností ze Skupiny Emitenta.

Následující tabulka ukazuje nejvýznamnější zajištění Skupiny ve vztahu k poskytnutým bankovním úvěrům k 31. prosinci 2018.

Společnost	Projekt	Bankovní věřitel	Seznam nejvýznamnějšího zajištění
Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.	OC Futurum	J&T	1) Bianco směňka 2) Smlouva o směnečném právu vyplňovacím 3) Zástavní smlouva k nemovitostem 4) Zástavní smlouva k podílu
Brno Vídeňská Food Mall a.s.	OC Futurum	J&T	1) Bianco směňka 2) Smlouva o směnečném právu vyplňovacím 3) Zástavní smlouva k cenným papírům
OC Brno Vídeňská s.r.o.	OC Futurum	J&T	1) Bianco směňka 2) Smlouva o směnečném právu vyplňovacím 3) Zástavní smlouva k nemovitostem 4) Zástavní smlouva k podílu
Neumann bytový dům a.s.	Neumanka bytové domy	J&T	1) Zástavní smlouva k cenným papírům 2) Zástavní smlouva k nemovitostem
Ponava Centrum a.s.	PONAVIA Rezidence II	KB	1) Notářská zápis se svolením k přímé vykonatelnosti 2) Zástavní právo k nemovitostem 3) Zástavní právo k cenným papírům

#### **Závislost na externím financování – působí přímo i zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Externí financování společností ve Skupině Emitenta je zajištěno prostřednictvím neveřejných emisí dluhopisů a externího financování zajištěného finančními institucemi. Závislost financování projektů na příslušných finančních institucích by mohla způsobit nemožnost refinancovat jednotlivé bankovní úvěry, které společnosti Skupiny Emitenta v současné době mají. Emitent v některých případech může vystupovat i jako ručitel vůči poskytovatelům externího financování Skupiny pro jeho Dceřiné společnosti. Ručení ve výši 240 mil. CZK na vícenáklady je poskytnuto v rámci financování společnosti NEUMANN bytový dům a.s., které vyžaduje bankovní věřitel.

Emitent také poskytl Ručitelské prohlášení aktivované pouze při platební neschopnosti úvěru QI ve společnosti PONAVIA VT Park a.s. V případě, že (i) bude dluh na jistinu úvěru celý splatný a (ii) věřiteli se nepodařilo přistoupit k výkonu zástavního práva ke 100 % akcií společnosti OC Řepy a.s., tak vzniká povinnost Emitenta, jako ručitele, uspokojit QI investiční společnost, a.s. za závazky společnosti PONAVIA VT-Park, jako dlužníka.

Emitent dále vystavil finanční záruky v souvislosti s emisí vlastních dluhopisů dne 1. 4. 2016 v hodnotě 100 000 000 CZK.

### **Riziko schopnosti Emitenta vymáhat plnění ze smluv uzavřených jeho Dceřinými společnostmi – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou závislé na schopnosti Emitenta vymáhat zprostředkovaně plnění ze smluv uzavřených jeho Dceřinými společnostmi a na schopnosti klientů platit závazky vůči Dceřiným společnostem Emitenta řádně a včas. I v případě řádného plnění všech závazků platí, že příjmy z prodeje nemovitostí nemusí být dostačující k pokrytí výplaty jistiny Dluhopisů.

Vzhledem k tomu, že Emitent nemá žádné jiné další významné zdroje příjmů, bude v takovém případě schopnost Emitenta uhradit k datu splatnosti jistinu z Dluhopisů záviset na jeho schopnosti Dluhopisy refinancovat dalším financováním (ať již ve formě úvěru, nové emise dluhopisů či jinak), případně na jeho schopnosti prodat svá aktiva. V těchto případech neexistuje záruka, že Emitent bude schopen získat potřebné peněžní prostředky, které mu umožní uhradit jeho dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů.

### **Riziko nepředvídatelné události – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Nepředvídatelná událost (například přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí výkyvy na nemovitostním trhu, může mít vliv na návratnost peněžních prostředků využívaných Emitentem k jeho podnikání, a ohrozit tak schopnost Emitenta splatit veškeré dlužné částky vyplývající z Dluhopisů.

### **Použití prostředků získaných z emise Dluhopisů – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Prostředky získané Emisí budou použity k rozvoji obchodních aktivit Skupiny Emitenta v oblasti developmentu. Rozvoj obchodních aktivit souvisí s Developmentem a Akvizicemi projektů.

Existuje riziko, že v případě, že Emitent nebo některá z jeho Dceřiných společností bude takto získané prostředky používat nevhodným způsobem nebo tyto prostředky nebude po nějakou dobu využívat vůbec, takto nevyužité peněžní prostředky mohou ztrácet na svojí hodnotě.

K datu vyhotovení Prospektu Emitent zamýšlí prostředky získané z Emise dluhopisů použít na následující projekty:

- Projekt Brno Hády
- Rekonstrukce OC Futurum
- Rekonstrukce OC Řepy

Další užití prostředků získaných z Emise dluhopisů je následující:

- vnitropodnikové financování Dceřiných společností a jejich projektů. Emitent v době vypracování tohoto Prospektu neví, kterým konkrétním Dceřiným společnostem bude financování poskytnuto. Emitent neposkytne prostředky získané z Emise žádné společnosti mimo Skupinu;
- akvizice pozemků či celých developerských projektů.

### **Riziko střetu zájmů Emitenta a Vlastníků dluhopisů – působí přímo**

Není možné vyloučit, že v budoucnu Emitent začne podnikat kroky (například fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny spíše ve prospěch Emitenta a jeho akcionáře než ve prospěch Vlastníků dluhopisů. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost splnit dluhy z Dluhopisů.

### **Riziko změny vlastnické struktury Emitenta – působí přímo**

Ačkoliv článek 4 Emisních podmínek stanoví omezení týkající se vlastnické struktury, nelze vyloučit, že by v budoucnu mohlo ke změně jeho vlastnické struktury dojít (například v případě úmrtí či insolvence akcionáře Emitenta). Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Emitenta a na schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

### **Rizika spojená s pojištěním majetku – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Emitent a Dceřiné společnosti mají uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) mohou mít přesto negativní dopad na majetek Skupiny a hospodářskou a finanční situaci Skupiny, jelikož pojištění majetku Skupiny neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s majetkem, proto mohou také negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z ručení. K eliminaci tohoto rizika má generální dodavatel povinnost stavbu pojistit. V ostatních případech, kde ještě nedochází k výstavbě a emitent je majitelem stavby, je objednána služba ostrahy pro případy vandalizmu.

### **Cenové riziko – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Skupina podniká v segmentu rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor a její hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného. Pokud by byla Skupina nucena hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostí nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí a nájmu, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny a potažmo i na schopnost Emitenta plnit dluhy z dluhopisů.

### **Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem – působí přímo**

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta, s výjimkou omezení dle kapitoly 4 Emisních podmínek (Povinnosti emitenta). Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

## 1.2. Provozní rizika

### **Riziko Emitenta jako holdingové společnosti – působí přímo**

Emitent je holdingovou společností zastřešující aktivity Skupiny Trikaya v oblasti Developmentu a Akvizic projektů, která primárně drží, spravuje a financuje účast na Dceřiných společnostech a sama nevykonává jinou významnější podnikatelskou činnost. Emitent je závislý na úspěšnosti podnikání Dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob. Pokud by Dceřiné společnosti nedosahovaly očekávaných výsledků nebo by jejich schopnost vykonat platby (například ve formě dividend, úroků či v jiných podobách) ve prospěch Emitenta byla omezena z jiných důvodů (například dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou a/nebo smlouvami), mohlo by to mít významný negativní vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost plnit své dluhy z ručení.

### **Rizika plynoucí z rozšíření podnikatelské činnosti Emitenta – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Rozšíření podnikatelské činnosti Skupiny může být nepříznivě ovlivněné mnoha faktory, například obecnými politickými, ekonomickými, infrastrukturními, zákonnými či fiskálními podmínkami, neočekávanými změnami politických či regulatorních podmínek, recesí, zákony o ochraně duševního vlastnictví, problémy s náborem a řízením zaměstnanců, případně státní podporou konkurenčních společností. Tyto faktory mohou ztížit podnikatelskou činnost Emitenta. V důsledku toho může být implementace růstové strategie Emitenta obtížná či dokonce nemožná. Toto by mohlo mít negativní dopad na rozvoj podnikatelské činnosti i na finanční situaci, postavení a výsledky Emitenta.

### **Riziko ztráty klíčových osob – působí přímo i zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Klíčové osoby Skupiny, tj. členové vedení Emitenta a Dceřiných společností, především vrcholového vedení, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Emitenta usiluje o udržení a motivaci těchto osob, nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat, nebo že bude schopen oslovit a získat nové klíčové osoby. Případná ztráta klíčových osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta či Skupiny, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z ručení.

### **Riziko zahájení insolvenčního řízení – působí přímo i zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Dle zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (**Insolvenční zákon**), je dlužník v úpadku, jestliže má více věřitelů a dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen.

I přesto, že je od roku 2012 v účinnosti novela Insolvenčního zákona, která zakotvuje určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Insolvenční řízení je zahájeno soudní vyhláškou, kterou soud zveřejní nejpozději do dvou hodin od doručení insolvenčního návrhu soudu. Od okamžiku zveřejnění vyhlášky až do rozhodnutí soudu o insolvenčním návrhu (pokud soud nerozhodne jinak) je dlužník povinen zdržet se nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli v zanedbatelné zmenšení.

I přesto, že podle českého práva se omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude na Emitenta nebo jeho Dceřinou společnost podán neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podle jakéhokoliv práva, tyto budou omezeny po neurčitou dobu v disponování se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Emitenta, respektive příslušné Dceřiné společnosti a jejich podnikatelských výsledcích, a tedy i na možnosti Emitenta dostát jeho dluhům z Dluhopisů.

### **Riziko provozní závislosti na Skupině – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny. Možné selhání některých prvků či celé infrastruktury může mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů. Riziko provozní závislosti na Skupině může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

### **Soudní a jiná řízení – působí přímo i zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

K datu vydání Prospektu Emitent ani žádná Dceřiná společnost není účastníkem soudních ani rozhodčích řízení, která by významně souvisela s finanční nebo provozní situací Skupiny. K datu tohoto Prospektu nejsou vedeny žádné spory, jichž by byl Emitent nebo jakákoliv Dceřiná společnost účastníkem, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Skupiny. Emitent si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

### **Rizika ve vztahu k jednání třetích stran – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Podnikání Emitentových Dceřiných společností mohou být narušeny neočekávanými událostmi, např. teroristickými útoky, sabotážemi, narušením bezpečnosti či jinými úmyslnými činy či trestnými činy, které mohou poškodit majetek Emitentových Dceřiných společností nebo jinak nepříznivě ovlivnit Emitentovy provozy, pověst, finanční situaci či provozní výsledky. Neočekávané události mohou také způsobit vznik dodatečných provozních nákladů, jako například vyšší sazby pojistného a dražší úvěrování. Tato rizika mohou mít nepříznivý vliv na Emitentovo podnikání, finanční situaci, provozní výsledky nebo Emitentovu schopnost plnit dluhy z Dluhopisů.

Navíc nehody, ke kterým může v projektech Emitentových Dceřiných společností dojít v souvislosti s používáním určitého majetku, mohou způsobit újmu či smrt lidí či jiné vážné důsledky a mohou Dceřiné společnosti Emitenta vystavit potenciálním nárokům, jejichž důsledkem mohou být značné závazky, použití finančních či manažerských zdrojů a možné poškození pověsti.

#### 1.3. Rizika spojená s výstavbou, prodejem a pronájmem nemovitostí:

### **Kreditní riziko – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Skupina je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že dlužníci, např. nájemníci a zákazníci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině.

Pohledávky Emitenta po splatnosti jsou uvedeny v části 1.1 Finanční rizika.

### **Spory v souvislosti s nájemními smlouvami – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Případné právní náklady vzniklé z důvodu sporů v souvislosti s nájemními smlouvami by mohly snížit zisk Emitenta, popřípadě ohrozit schopnost Emitenta plnit jeho dluhy z Dluhopisů.

### **Rizika související s Emitentovou závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Emitentovy Dceřiné společnosti jsou v různých oblastech podnikání vystaveny rizikům souvisejícím se závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích.

I přes to, že Emitent své partnery vybírá obezřetně, nemůže zaručit poskytování a kvalitu služeb poskytovaných externími subjekty nebo to, že tyto externí subjekty budou dodržovat příslušné předpisy. Finanční obtíže, včetně platební neschopnosti, jakéhokoliv takového poskytovatele služeb nebo jeho subdodavatele nebo snížení kvality služby, překročení rozpočtu či zpoždění dodávek služeb mohou mít nepříznivý dopad na Emitentovo podnikání, finanční situaci a provozní výsledky. I když Emitent má záložní poskytovatele služeb a subdodavatele, nemůže zaručit, že tito poskytovatelé a subdodavatelé budou řádně plnit.

Zároveň je možné, že se tržní cena služeb těchto třetích stran v budoucnu změní, takže absence fixace cen ve smlouvách o dodávkách materiálu může vést ke zvýšení nákladů na samotnou výstavbu s negativním dopadem na cash flow a zisk.

Emitent spolupracuje pouze s velkými stavebními dodavateli, kteří jsou schopni poskytnout pojištění stavebního díla, poskytnout bankovní záruku a pro které stavební náklady projektu nepředstavují 100 % jejich obratu.

### **Riziko finančního plánování – působí přímo**

Veškeré odhady budoucích peněžních veličin (výnosů, nákladů, cash flow), na základě kterých je vyhodnocována vhodnost Developmentu projektu nebo Akvizice projektu, jsou zpracovávány s maximální péčí a odborností. V budoucnosti však může dojít k událostem, které je nemožné z dnešního pohledu předpovědět nebo rozpoznat a které mohou mít negativní vliv na hospodářské výsledky Emitenta nebo jeho Dceřiných společností. Jedná se o riziko, že oceňovací modely, které pracují s budoucími peněžními toky, jsou sestavovány na základě nepřesných nebo odhadnutých dat. Plány v oblasti developmentu i akvizic, které jsou základem pro modelování budoucích peněžních toků, pracují s hotovostní rezervou. Tato hotovostní rezerva se za normálních okolností negativně promítá do kumulovaného zisku Emitenta, ovšem zároveň představuje rizikovou rezervu pro případ, že dojde k neočekávaným odchylkám od plánu.

### **Riziko nárůstu nákladů – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Emitent pojišťuje jednotlivé projekty proti běžným rizikům, tedy proti živelným katastrofám, přerušení provozu či vandalismu. Seznam pojistných smluv je uveden v následující tabulce:



Název firmy	Pojišťovna	Datum pojištění	Předmět pojištění
EURO MALL BRNO Real Estate s.r.o.	Česká pojišťovna	1.4.2018-31.3.2021	FUTURUM – Pojištění živelní, terorismus, přerušení provozu, pojištění odpovědnosti
OC Brno Vídeňská s.r.o.	Česká pojišťovna	20.11.2018-19.11.2021	FUTURUM – Pojištění živelní, terorismus, přerušení provozu, pojištění odpovědnosti
OC Řepy a.s.	Česká pojišťovna	12.7.2018-11.7.2021	Obchodní centrum Řepy - Pojištění živelní (all risks), pojištění přerušení provozu (all risks), pojištění odpovědnosti
Bytové družstvo Staňkova 30	Česká pojišťovna	30.6.2018-29.6.2019	Pojištění majetku, pojištění odpovědnosti

Nicméně existuje riziko budoucích nákladů spočívající v nepojištěných rizicích, především ve vícepracích či neočekávaných opravách stavebních strojů. Takové náklady mohou vést k výpadku cash flow a poklesu zisku.

Výsledek developerského projektu záleží i na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta plnit dluhy z dluhopisů.

#### **Riziko spojené s Developmentem projektů a Akvizicemi projektů – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Development projektů a Akvizice projektů jsou dlouhodobé procesy. Mezi zahájením přípravy a momentem, kdy Dceřiné společnosti Emitenta začnou generovat výnosy, může uplynout dlouhá doba (i několik let), kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu s nemovitostmi. Ačkoli v Emitent v rámci projektové přípravy přihlíží k dostupným analýzám o vývoji nemovitostního trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v dané lokalitě nebo nadhodnocení ceny projektů. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Emitent ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát dluhům vyplývajícím z Dluhopisů.

#### **Výskyt záručních událostí jednotlivých projektů – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Stavební díla podléhají záruce dvou let. Během tohoto období existuje významná pravděpodobnost, že bude docházet k uplatňování reklamací ze strany klientů. Tyto neočekávané náklady mohou mít výrazný negativní dopad na aktiva či finanční a ziskovou pozici Emitenta.

#### **Rizika plynoucí ze zpoždění nebo zrušení realizace projektu – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Realizace nových developerských projektů se může zpozdít, což může vést k pozdějšímu generování tržeb, než bylo původně plánováno. Například se mohou objevit určitá omezení v oblasti různých

povolení, sousedských sporů či archeologických komplikací, mohou nastat prodlení během výstavby způsobená nepřízní počasí, případně prodlení plynoucí z překážek způsobených vyšší mocí. V takovýchto případech existuje riziko, že prodej daného projektu bude opožděn, což bude mít za následek výpadek v příjmech. Všechny výše uvedené faktory mohou mít výrazný negativní dopad na aktiva, případně na finanční a ziskovou pozici Dceřiných společností Emitenta a zprostředkovaně i Emitenta.

#### **Rizika plynoucí z nesprávných odhadů během Akvizic projektů a Developmentu projektů – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Emitent má rozsáhlé zkušenosti v segmentu rezidenční výstavby a Akvizice projektu nebo Development projektu vždy vychází z ekonomické kalkulace, která zahrnuje určité předpoklady. Mezi tyto předpoklady patří například vývoj tržních úrokových sazeb, poptávka po nemovitostech, odhad ekonomického růstu či očekávané změny v územním plánu. Pokud se tyto předpoklady ukážou jako nesprávné, případně pokud bude vývoj určitých faktorů odlišný od plánovaného vývoje, mělo by to negativní dopad na rentabilitu celého projektu, což by následně mělo vliv na aktiva, případně na finanční a ziskovou pozici společností ve Skupině Emitenta a Emitenta.

#### **Rizika právní, regulatorní nebo daňové – působí přímo i zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Skupina v současnosti podniká v aktuálním právním, regulatorním nebo daňovém prostředí v České republice. Tyto podmínky a jejich předpokládaný vývoj zapracovává do svých odhadů. Odchytky od očekávaného vývoje mohou mít negativní dopad na podnikání Skupiny.

Jedná se například o potenciální růst některých daňových sazeb, které by negativně ovlivnily cash flow Emitenta, stejně jako o znalosti současného právního rámce, který ovlivňuje délku stavebního a územního řízení. Pokud by legislativní změny vedly k prodloužení těchto řízení, mohlo by to mít negativní dopad na cash flow Emitenta.

#### **Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Schopnost Skupiny dosahovat stabilních příjmů je ovlivněna schopností Skupiny realizovat nové projekty, což může být např. ovlivněno vývojem poptávky na trhu rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor, schopností Skupiny získat potřebná povolení a kapitál pro výstavbu nových projektů. Případný útlum v oblasti výstavby rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor by mohl negativně ovlivnit podnikání Skupiny, hospodářské výsledky a finanční situaci Skupiny. Za účelem diverzifikace rizika se Skupina nesoustředí pouze na výstavbu rezidenčního bydlení, ale zrealizovala a dále připravuje i nerezidenční projekty typu obchodních center.

#### **Intervence České národní banky – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Existuje riziko, že očekávaný růst úrokových sazeb České národní banky nepřímo povede ke zdražení hypotečních úvěrů, což může negativně ovlivnit poptávku po nemovitostech. Existuje také riziko, že Česká národní banka provede cílená opatření k omezení dostupnosti hypotečních úvěrů a zamezení tzv. nemovitostní bublině. V tomto případě by mohla na trhu rezidenčního bydlení oslabit poptávka a mohlo by dojít k poklesu prodejních cen aktiv Skupiny emitenta. Tím může být narušena schopnost Emitenta dostát svým závazkům.

### **Riziko koncentrace – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Rozpracované projekty ve skupině byly do roku 2017 výhradně v segmentu rezidenčního bydlení. Jakkoli poslední dva projekty obsahovaly nákup obchodních center (OC Řepy, OC Futurum), koncentrace budoucích tržeb v segmentu rezidenčního bydlení je stále vysoká. Obchodní centra byla koupena právě za účelem snížení koncentrace tržeb v jednom segmentu. Koncentrace je vysoká i geograficky, v současné době je Skupina silně vystavena riziku nepříznivého vlivu na trhu rezidenčního bydlení v Brně, kde jsou všechny její projekty kromě OC Řepy, které je v Praze. Riziko koncentrace může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z ručení.

### **Riziko zhoršení stavu trhu rezidenčního bydlení – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Skupina působí především v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po bytech a nájmech, výkyvy úrokových sazeb týkající se hypotečních úvěrů, pohyby cen bytů a nájemného a aktivita konkurenčních developerů.

Během období zpomalení ekonomiky nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti trhu rezidenčního bydlení, zejména k poklesu poptávky po koupi bytů a po pronájmech bytů. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na výnosy z prodeje bytů či z pronájmů bytů a tím se projevit na hospodářském výsledku Skupiny.

Skupina podniká v oblasti rezidenčního bydlení a obchodních prostor a je účastníkem hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivita může způsobit tlak na zvýšení stavebních nákladů (vyšší poptávka po stavebních kapacitách), snížení cen bytů a nájemného a tím i pokles výnosů členů Skupiny. V podmínkách silné konkurence se může stát, že členové Skupiny nebudou pružně reagovat na měnící se konkurenční prostředí, což může vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny. Riziko nepříznivého stavu trhu rezidenčního bydlení a obchodních prostor může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

### **Riziko související s umístěním developerských projektů – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě. Pokud Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné byty a obchodní prostory výhodně prodat či pronajmout. V případě nízkého zájmu potenciálních zákazníků tak může být Skupina nucena ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti nebo nedosažení plánované prodejní či nájemní ceny bytů a obchodních ploch může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta a jeho schopnosti plnit dluhy z ručení.

### **Rizika související s akvizicí nemovitostí – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Kdyby se po soudním řízení ukázalo, že Dceřiná společnost není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, po uplatnění všech možností práva na obranu bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a došlo by k soudnímu sporu s vlastníkem, pak Dceřiná společnost v takovém sporu bude žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Teoreticky by vlastník pozemku mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě

přisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Emitent se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by ji neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastníkem stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé, dle principu proporcionality atd. Vedle toho by Dceřiná společnost měla v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že Dceřiná společnost není vlastníkem pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Emitenta.

### **Riziko spojené s developerskými aktivitami – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Skupina je vystavena rizikům, souvisejícím s činností v oblasti developmentu rezidenčních a obchodních prostor. Developerská činnost zahrnuje všechny aktivity týkající se konkrétního projektu od akvizice pozemku přes získání potřebných povolení k výstavbě a realizaci výstavby až po prodej bytových jednotek. Každá fáze developerského cyklu zahrnuje riziko nedosažení určitého stupně výstavby, díky čemuž nebude možné výstavbu zrealizovat.

Ve fázi akvizice pozemku mohou nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k pozemku či nutnosti veřejnoprávního povolení k akvizici takového pozemku, kvůli kterým nebude možné akvizici zrealizovat, popřípadě může nabyté aktivum vykazovat faktické nebo dokumentační vady.

Povolovací řízení jsou charakteristická účastí velkého počtu stran v procesu (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence a další), často s různými zájmy a motivací, což může vést k častým zdržením, jakož i ke změně parametrů projektu oproti původním očekáváním (např. změna konceptu nebo designu), či dokonce k nezískání potřebného povolení. Plánování konceptu a designu budovy je důležitou součástí developerského cyklu, přičemž nedostatky v této fázi se obvykle později projeví zvýšenými investičními náklady. Taktéž zásahy nebo změny v konceptu během fáze výstavby jsou důvodem časových prodloužení a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu.

Výstavba konkrétního projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodloužení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po stavebním dokončení projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Mohou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Rizika spojená s developerskými aktivitami Skupiny mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Emitenta.

### **Riziko schvalovacích procesů – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. Riziko plynoucí z absence platných povolení může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z dluhopisů.

### **Riziko spojené s nízkou likviditou bytů – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Riziko investování do výstavby rezidenčního bydlení a obchodních prostor je spojeno s nízkou likviditou těchto nemovitostí. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej nemovitostí složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitosti. Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní ceny mohou mít nepříznivý dopad na cash flow emitenta a na schopnost Emitenta plnit dluhy z dluhopisů.

### **Změna preferencí zákazníků – působí zprostředkovaně přes dceřiné společnosti**

Budoucí případné změny preferencí zákazníků způsobené například vývojem cenové hladiny bytů nebo změny životní úrovně zákazníků mohou vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení oproti bydlení nájemnímu, toto by v důsledku mohlo vést ke snížení výnosů z prodeje bytů například snížením prodejní ceny, což by mělo nepříznivý dopad na schopnost Emitenta plnit dluhy dluhopisů.

## **2. Rizikové faktory týkající se dluhopisů**

### **Obecná rizika spojená s Dluhopisy**

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

- mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků);
- mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů;
- úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Investor nese riziko případné nevhodnosti investice do Dluhopisů.

### **Krácení objednaného množství Dluhopisů Emitentem**

Množství Dluhopisů, které si investor v rámci nabídky Dluhopisů objedná, je Emitent oprávněn dle svého uvážení krátit. Existuje tedy riziko, že investor získá méně Dluhopisů, než kolik si jich v souladu s pravidly nabídky a prodeje Dluhopisů objednal.

## **Riziko likvidity**

Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. V případě dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nelze zaručit, že vznikne dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud vznikne, že takový sekundární trh bude trvat či bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu není investor schopen kdykoliv prodat své Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

## **Poplatky**

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jiným zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu Dluhopisů.

## **Riziko nesplacení**

Dluhopisy stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu. Při případném odkupu Dluhopisů Emitentem na trhu může být cena uhrazená Vlastníkům dluhopisů za odkoupené Dluhopisy nižší než výše jejich původní investice, přičemž za určitých okolností může být taková hodnota i nulová.

## **Riziko zdanění**

Potenciální kupující nebo prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou mít povinnost odvést daně nebo jiné poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů či jehož jsou občany či rezidenty, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Prospektu, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

## **Riziko inflace**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku a že reálná hodnota investice do Dluhopisů může klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše

inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

### **Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, resp., jehož je rezident, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

### **Rizika vyplývající ze změny práva**

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Prospektu. Po datu vydání Dluhopisů může dojít ke změně právních předpisů, které se vztahují na práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů. Emitent nemůže poskytnout jakoukoliv záruku ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Prospektu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů. Vývoj a změny aplikovatelného práva, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na českou ekonomiku a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

### **Riziko nepředvídatelné události ve vztahu k hodnotě Dluhopisů**

Nepředvídatelná událost (přírodní katastrofa, teroristický útok), která způsobí poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Dále může být hodnota Dluhopisů ovlivněna globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou Dluhopisy vydávány a obchodovány.

## **3. Zvláštní rizika spojená s Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou**

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba je po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (**Tržní úroková sazba**) se zpravidla denně mění. Se změnou Tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy Tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Pokud se Tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

## INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	Dokument	Strany	URL adresa
Nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok končící 31.12.2017	Zpráva nezávislého auditora a výroční zpráva roku 2017 společnosti Trikaya Asset Management a.s.	strana 5 – 13, 17	<a href="http://trikaya.cz/img/wswg/file/dokumenty_01_2019/Zpr%C3%A1va%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora%20a%20v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20%20zpr%C3%A1va%20roku%202017%20spole%C4%8Dnosti%20Trikaya%20Asset%20Management%20a_s_.pdf">http://trikaya.cz/img/wswg/file/dokumenty_01_2019/Zpr%C3%A1va%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora%20a%20v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20%20zpr%C3%A1va%20roku%202017%20spole%C4%8Dnosti%20Trikaya%20Ass et%20Management%20 a_s_.pdf</a>
Nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok končící 31.12.2016	Zpráva nezávislého auditora a výroční zpráva roku 2016 společnosti Trikaya Asset Management a.s.	strana 5 – 14, 19	<a href="http://trikaya.cz/img/wswg/file/dokumenty_01_2019/Zpr%C3%A1va%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora%20a%20v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20%20zpr%C3%A1va%20roku%202016%20spole%C4%8Dnosti%20Trikaya%20Ass et%20Management%20 a_s_.pdf">http://trikaya.cz/img/wswg/file/dokumenty_01_2019/Zpr%C3%A1va%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora%20a%20v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20%20zpr%C3%A1va%20roku%202016%20spole%C4%8Dnosti%20Trikaya%20Ass et%20Management%20 a_s_.pdf</a>
Mezitímní nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta k 30.6.2018	Mezitímní nekonsolidovaná účetní závěrka společnosti Trikaya Asset Management a.s. za období 1.1.2018 – 30.6.2018	strana 1 - 4	<a href="http://trikaya.cz/img/wswg/file/dokumenty_01_2019/Mezit%C3%ADm n%C3%AD%20%C3%BA %C4%8Detn%C3%AD%2 0z%C3%A1v%C4%9Brka %20spole%C4%8Dnosti %20Trikaya%20Asset%2 0Management%20k%20 30_6_2018.pdf">http://trikaya.cz/img/wswg/file/dokumenty_01_2019/Mezit%C3%ADm n%C3%AD%20%C3%BA %C4%8Detn%C3%AD%2 0z%C3%A1v%C4%9Brka %20spole%C4%8Dnosti %20Trikaya%20Asset%2 0Management%20k%20 30_6_2018.pdf</a>
Zpráva nezávislého Auditora pro akcionáře k účetní závěrce společnosti Trikaya Asset Management a.s. za hospodářský rok končící 31.12.2017	Zpráva nezávislého auditora a výroční zpráva roku 2017 společnosti Trikaya Asset Management a.s.	Strany 1 - 4	<a href="http://trikaya.cz/img/wswg/file/dokumenty_01_2019/Zpr%C3%A1va%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora%20a%20v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20%20zpr%C3%A1va%20roku%202017%20spole%C4%8Dnosti%20Trikaya%20Ass">http://trikaya.cz/img/wswg/file/dokumenty_01_2019/Zpr%C3%A1va%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora%20a%20v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20%20zpr%C3%A1va%20roku%202017%20spole%C4%8Dnosti%20Trikaya%20Ass</a>



			<a href="#">et%20Management%20a_s_.pdf</a>
Zpráva nezávislého Auditora pro akcionáře k účetní závěrce společnosti Trikaya Asset Management a.s. za hospodářský rok končící 31.12.2016	Zpráva nezávislého auditora a výroční zpráva roku 2016 společnosti Trikaya Asset Management a.s.	Strany 1 - 4	<a href="http://trikaya.cz/img/wswg/file/dokumenty_01_2019/Zpr%C3%A1va%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora%20a%20v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20%20zpr%C3%A1va%20roku%202016%20spole%C4%8Dnosti%20Trikaya%20Asset%20Management%20a_s_.pdf">http://trikaya.cz/img/wswg/file/dokumenty_01_2019/Zpr%C3%A1va%20nez%C3%A1visl%C3%A9ho%20auditora%20a%20v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD%20%20zpr%C3%A1va%20roku%202016%20spole%C4%8Dnosti%20Trikaya%20Ass et%20Management%20a_s_.pdf</a>

## ODPOVĚDNÁ OSOBA

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost Trikaya Asset Management a.s. se sídlem na adrese Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 292 02 078, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6027. Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

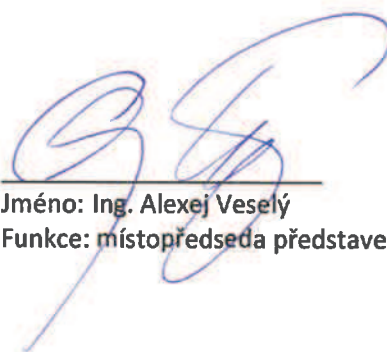
Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu,

v Brně:

Trikaya Asset Management a.s.



Jméno: Ing. Dalibor Lamka  
Funkce: předseda představenstva



Jméno: Ing. Alexej Veselý  
Funkce: místopředseda představenstva

# UPISOVÁNÍ A PRODEJ

## 1. Obecné informace o nabídce

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 300 000 000 CZK (slovy: tři sta milionů korun českých). Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise. Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů. Emitent je oprávněn nabízet Dluhopisy i mimo veřejnou nabídku, tedy způsobem nevyžadujícím uveřejnění Prospektu, a to zejména po ukončení platnosti veřejné nabídky, za podmínky souladu takové nabídky se zákonem.

Emitent pověřil na základě Příkazní smlouvy ze dne 11. května 2018 společnost CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., se sídlem na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 277 58 419, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 5249 vedenou Krajským soudem v Brně (**Administrátor**) k vykonávání funkce Administrátora (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách Dluhopisů). Administrátor zajišťuje veškeré činnosti spojené s vypořádáním primárního úpisu, splacením Dluhopisů a vyplácením úroků Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách Dluhopisů).

Emitent může pověřit na základě smlouvy o umístování prodeje dluhopisů (**Smlouva o umístování**) příslušného zprostředkovatele (**Zprostředkovatel**) k účasti na veřejné nabídce Dluhopisů. Ve Smlouvě o umístování udělí Emitent Zprostředkovateli pověření v souvislosti s Emisí působit v roli zprostředkovatele potenciálních investorů do Dluhopisů, kdy Zprostředkovatel bude přijímat pokyny potenciálních investorů k nákupu Dluhopisů a předávat je Emitentovi, v rozsahu jeho zákonné licence a Zprostředkovatel se také zaváže k součinnosti při vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů, ať už přímo nebo prostřednictvím dalšího zprostředkovatele v mezích zákonné licence takových zprostředkovatelů.

## 2. Umístění a nabídka dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem a případným Zprostředkovatelem v rámci veřejné nabídky dle ustanovení §34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 300 000 000 CZK (slovy: tři sta milionů korun českých). Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy, které je Emitent oprávněn vydat v souladu s tímto Prospektem a to až do výše 300 000 000 CZK (slovy: tři sta milionů korun českých). Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 31. 5. 2019 (**Datum emise**).

Veřejná nabídka Dluhopisů činěná přímo Emitentem a dále prostřednictvím případného Zprostředkovatele poběží od Data emise do 30. 5. 2020, kdy v Den Emise budou Dluhopisy vydány na vlastní účet Emitenta (§ 15 zákona o dluhopisech) a dále po datu Emise prodávány z majetkového účtu Emitenta. Mimo tuto veřejnou nabídku je Emitent oprávněn nabízet Dluhopisy i jiným způsobem nevyžadujícím uveřejnění Prospektu, a to i po ukončení veřejné nabídky, za podmínky souladu takové nabídky se zákonem.

Dojde-li po schválení tohoto Prospektu, ale ještě před ukončením veřejné nabídky, k podstatné změně v některé skutečnosti uvedené v tomto Prospektem nebo byl-li zjištěn významně nepřesný údaj a tato změna nebo nepřesnost by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, uveřejní Emitent dodatek k tomuto

Prospektu po jeho schválení ČNB na internetových stránkách [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management).

Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, na majetkový účet Emitenta.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi pak budou zveřejněny bezprostředně po jejím ukončení, nejpozději však 15. 6. 2020, na internetových stránkách Emitenta na adrese [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management).

Emitent hodlá, prostřednictvím osob s příslušným povolením k výkonu činnosti, nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky tuzemským kvalifikovaným investorům i neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice.

Pokud se Emitent rozhodne využít k veřejné nabídce Zprostředkovatelů, tento údaj bude publikován na internetových stránkách Emitenta [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management). Na internetových stránkách Emitenta [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management) bude vždy uveřejněn aktuální seznam Zprostředkovatelů.

Administrátor, žádný Zprostředkovatel ani žádná jiná osoba v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat, umístit či koupit. Dle odhadu Emitenta může celková výše nákladů na upsání a umístění Emise dosáhnout 30 000 000 CZK (slovy: třicet milionů korun českých) při vydání Emise v maximální jmenovité hodnotě.

Veřejná nabídka Emitenta na koupi Dluhopisů bude zveřejněna na internetových stránkách Emitenta [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management), resp. na internetových stránkách případného Zprostředkovatele. Investoři mohou být rovněž osloveni přímo Emitentem, resp. případným Zprostředkovatelem. V rámci veřejné nabídky budou investoři vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (**Objednávka**).

Objednávka na nákup Dluhopisů může být učiněna:

- písemně, doručením vyplněného formuláře, na nějž bude uveden odkaz na internetových stránkách Emitenta [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management), nebo
- za použití prostředků komunikace na dálku v případech, kdy to umožní právní vztah mezi investorem a případným Zprostředkovatelem. Písemnou Objednávku je třeba doručit Emitentovi (přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele) na adresu Administrátora CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., se sídlem na adrese Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

V souvislosti s podáním Objednávky a vypořádáním koupě Dluhopisů mohou být investoři vyzváni Emitentem, resp. případným Zprostředkovatelem, k doložení potřebných identifikačních údajů a informací, popřípadě k podpisu dokumentů potvrzující tyto informace a identifikační údaje.

Jedná se především o:

- a) prokázání se platným dokladem totožnosti,
- b) vyplnění investičního dotazníku ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu,
- c) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č.253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „AML prohlášení“),
- d) vyplnění prohlášení ve smyslu dohody č. 72/2014 Sb. m. s. mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování a zákona č. 330/2014 Sb., o výměně informací o finančních účtech se Spojenými státy americkými pro účely správy daní, ve znění pozdějších předpisů (obecně známé jako „FATCA“),

- e) vyplnění prohlášení ve smyslu zákona č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní (obecně známé jako „GATCA“),
- f) uzavření komisionářské smlouvy mezi investorem a Zprostředkovatelem,
- g) podání pokynu k nákupu (úpisu) Dluhopisů ve smyslu komisionářské smlouvy uzavřené mezi investorem a Zprostředkovatelem.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit Dluhopisy, bude 50 000 CZK (slovy: padesát tisíc korun českých). Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen maximálním celkovým objemem Dluhopisů tzn. 300 000 000 CZK (slovy: tři sta milionů korun českých). Kupní cena (resp. emisní kurs) každého jednoho Dluhopisu bude nabízená kupní cena jednoho každého Dluhopisu určena Emitentem vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného naběhlého alikvotního výnosu.

Objednávky na nákup Dluhopisů budou uspokojovány v pořadí, v jakém budou prokazatelně doručeny Emitentovi (přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele) v kompletní podobě (tj. včetně všech náležitostí, informací a dokumentů, jejichž poskytnutí je vyžadováno).

Emitent vydá dluhopisy, k Datu Emise, na svůj majetkový účet, v souladu s ustanovením § 15 zákona 190/2004 o dluhopisech.

V rámci veřejné nabídky, tedy od Data emise, bude Emitent vypořádávat Objednávky formou uzavření kupní smlouvy o úplatném převodu cenných papírů (dluhopisů) a to na Dluhopisy, které byly vydány na majetkový účet Emitenta („**Kupní smlouva**“) tak, že

- (i) Po uzavření kupní smlouvy je investor povinen zaplatit příslušnou kupní cenu Dluhopisů na Bankovní účet Emitenta, podle podmínek kupní smlouvy, nejpozději do 10 pracovních dnů po podpisu této smlouvy, tento účet je veden u účastníka centrálního depozitáře CYRRUS, a.s., Veveří 111, Brno 616 00, IČO 63907020, který vede pro Emitenta i majetkový účet, ze kterého se prodávané Dluhopisy převádějí investorům, bankovní spojení 128 826 733 /0300 (**Bankovní účet**). Administrátor má na tento účet přístup z hlediska kontroly a evidence transakcí a pohybů.
- (ii) Po potvrzení Administrátora o zaplacení kupní ceny investorem na Bankovní účet Emitent převede Dluhopisy vedené na jeho majetkovém účtu cenných papírů vedeném v příslušné evidenci investičních nástrojů na majetkový účet cenných papírů investora vedený v příslušné evidenci investičních nástrojů uvedené v Objednávce, a to do 5-ti pracovních dnů.

Objednávky v rámci veřejné nabídky přijímá Emitent odesláním Potvrzení (přímo nebo prostřednictvím případného Zprostředkovatele), čímž dojde k uzavření Kupní smlouvy na příslušný počet Dluhopisů uvedených v Potvrzení.

Nabízená Kupní cena za Dluhopisy objednané a zakoupené v rámci veřejné nabídky bude cena určená Emitentem vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného alikvotního výnosu, přičemž taková kupní cena bude uveřejněna na internetových stránkách Emitenta [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management), kde bude rovněž uveřejněn počet Dluhopisů umístěných (prodáných) v rámci veřejné nabídky.

Pokud investor uhradil částku kupní ceny Dluhopisů na Bankovní účet později než deset pracovních dnů před koncem lhůty určené Emitentem pro veřejnou nabídku, budou takto pozdě podané nebo zaplacené Objednávky zrušeny a příslušné peněžní prostředky určené na koupi Dluhopisů Administrátor bez zbytečného prodlení zašle zpět na účet, ze kterého byla částka poukázána, nedohodnou-li se investor a Administrátor jinak.

Pro zamezení jakýmkoliv pochybnostem se stanoví, že Emitent nemá vůči kterémukoliv investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoliv Dluhopisy zpětně kupovat.

Vypořádání obchodů s Dluhopisy bude probíhat prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. Při nabytí dluhopisů investorem v rámci veřejné nabídky prostřednictvím Zprostředkovatelů obchod podléhá poplatku maximálně ve výši 1 % objemu koupených Dluhopisů. Na vrub investora nebudou v přímé souvislosti s nabytím dluhopisů v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo daně.

### 3. Přijetí k obchodování

K datu vyhotovení Prospektu Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí Dluhopisů k obchodování na jakémkoli regulovaném trhu.

### 4. Omezení týkající se šíření prospektu a nabídky prodeje dluhopisů

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice, jak je popsána v tomto Prospektu (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům, včetně tohoto Prospektu.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (Zákon o cenných papírech USA) ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (Financial

Promotion Order) v platném znění a nařízením o Prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění.

Emitent, žádá veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy a upozorňují, že Emitent neudělil třetím osobám souhlas s distribucí Prospektu.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že

- a) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují;
- b) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují;
- c) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

## 5. Udělení souhlasu s použitím prospektu

Emitent souhlasí s použitím tohoto Prospektu při následné veřejné nabídce Dluhopisů nebo konečném umístění Dluhopisů případnými finančními zprostředkovateli a přejímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k následné veřejné nabídce nebo konečnému umístění Dluhopisů jakýmkoliv finančním zprostředkovatelem, kterému Emitent poskytnul souhlas s použitím tohoto Prospektu podle následujících odstavců.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o udělení souhlasu s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů takovým finančním zprostředkovatelem. Seznam příslušných finančních zprostředkovatelů, kterým byl udělen souhlas s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů, bude uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management). K datu tohoto Prospektu Emitent žádnému finančnímu zprostředkovateli souhlas s použitím Prospektu pro účely následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů neudělil.

Souhlas Emitenta s následnou veřejnou nabídkou je časově omezen na období od Data Emise do 30. 5. 2020. Po uvedené období budou finanční zprostředkovatelé za podmínek uvedených výše, oprávněni provádět další prodej Dluhopisů v rámci následné veřejné nabídky nebo konečného umístění Dluhopisů, a to na území České republiky.

**V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení. Všichni finanční zprostředkovatelé používající tento Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používají v souladu se souhlasem Emitenta a podmínkami v něm připojenými.**

## EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy vydávané společností Trikaya Asset Management a.s. se sídlem na adrese Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, IČO: 292 02 078, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6027 (**Emitent**), dle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 300 000 000 CZK (slovy: tři sta milionů korun českých), nesoucí fixní úrokový výnos 6,0 % p.a., splatné v roce 2023 (dále jen **Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**). Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 11. července 2018. Dluhopisům byl centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přidělen identifikační kód ISIN CZ0003521999. Název Dluhopisu je „Dluhopisy Trikaya Asset Management 2023“.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu se zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění, a nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v Prospektech, úpravu Prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování Prospektů a šíření inzerátů, v platném znění (**Nařízení**), Prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. ČNB č. j. S-Sp-2018/00088/CNB/570 ze dne 30. 5. 2019, které nabylo právní moci dne 31. 5. 2019 a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky byly uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management).

Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat společnost CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., se sídlem na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 277 58 419, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 5249 vedenou Krajským soudem v Brně (**Administrátor**). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 11 těchto Emisních podmínek.

### 1. Základní charakteristika dluhopisů

#### 1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota emise

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry ve formě na doručitele. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10 000 CZK (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 300 000 000 CZK (slovy: tři sta milionů korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než 300 000 000 CZK (slovy: tři sta milionů korun českých).

#### 1.2 Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva.



### 1.3 Omezení převoditelnosti

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s článkem 7.4 těchto Emisních podmínek převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v článku 7.4 těchto Emisních podmínek).

### 1.4 Vlastníci dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se **Vlastníkem dluhopisů** rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Centrální depozitář znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308. Dokud nebudou Emitent a Administrátor přesvědčivým způsobem informováni o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

### 1.5 Převod dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

### 1.6 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) přidělen rating společností registrovanou dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise (jak je tento pojem definován níže) provedeno a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## 2. Datum emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, způsob a místo úpisu dluhopisů a přijetí na regulovaný trh

### 2.1 Datum emise

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 31. 5. 2019 (**Datum emise**). Dluhopisy budou vydány (i) jednorázově k Datu emise na majetkový účet emitenta v souladu s § 15 zákona 190/2004 o dluhopisech. Jakoukoli veřejnou nabídku Dluhopisů bude Emitent činit vždy pouze na základě platného prospektu.

## 2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise je stanoven na 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Kupní cena Dluhopisů převáděných po Datu Emise z účtu Emitenta bude určena Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise, bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že žádná osoba nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

## 2.3 Způsob a místo nabytí dluhopisů

Údaje o způsobu a místě koupě Dluhopisů, způsobu a lhůtě předání Dluhopisů jednotlivým nabyvatelům a způsobu a místě úhrady Kupní ceny za nabyté Dluhopisy, jsou uvedeny v odstavci 2 (Umístění a nabídka dluhopisů) kapitoly UPISOVÁNÍ A PRODEJ, Prospektu.

## 3. Status dluhopisů

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a nezajištěné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

## 4. Povinnosti emitenta

### 4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, které jsou nadefinovány v těchto Emisních podmínkách, nezřídí ani neumožní zřízení žádného Zajištění jakýchkoliv dluhů, které by zcela nebo z části omezilo práva Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajištění Emitent nezajistí, aby byly jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů, které jsou nadefinovány v těchto emisních podmínkách, (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem, schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 těchto Emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoliv Zajištění (současné nebo budoucí):

- a) zřízené k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta v jakékoliv Dceřiné společnosti, stejně jako k dalšímu majetku Emitenta i Dceřiných společností, zřízené jako zajištění jakéhokoliv dluhového financování (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů) poskytnutého institucí poskytující finanční služby (**Bankovní instituce**) jakékoliv Dceřiné společnosti;
- b) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo Dceřiné společnosti v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem, respektive Dceřinou společností, k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů (pro vyloučení pochybností s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely);

- c) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta nebo jakékoliv jeho Dceřiné společnosti existující k Datu emise, včetně jakéhokoliv refinancování takovýchto dluhů (do výše původního Zajištění) zajišťovaných Emitentem nebo jakoukoli jeho Dceřinou společností;
- d) vážnoucí na majetku Emitenta nebo Dceřiné společnosti k Datu Emise;
- e) vážnoucí na majetku v době jeho nabytí Emitentem;
- f) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

#### 4.2 Omezení finančního zadlužení Emitenta

Emitent neučiní jakékoliv jednání, které by přímo nebo nepřímo vedlo ke zvýšení Čisté finanční zadluženosti Emitenta v daném kalendářním roce, pokud by v důsledku uzavření takovéto transakce (i) Ukazatel čisté finanční zadluženosti překročil 0,8 nebo (ii) nastal Příklad porušení povinnosti nebo Příklad porušení povinnosti hrozil či trval.

Emitent před splacením všech Dluhopisů nepřijme žádný další dluh z dluhového financování se splatností či možností předčasného splacení před Datem splatnosti Dluhopisů, jak jsou nadefinovány v těchto Emisních podmínkách.

#### 4.3 Omezení výplat

Emitent:

- (i) nenavrhne usnesení o výplatě ani nevyplatí jakoukoliv dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty ani nerozdělí nebo nevyplatí dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty.
- (ii) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umořením jakýchkoliv svých dluhů vůči ovládajícím osobám (včetně platby úroků).

Omezení nadefinovaná v tomto článku 4.3. se nevztahují na výplaty do celkové souhrnné výše 5 000 000 CZK za každých 12 měsíců doby existence Dluhopisu.

#### 4.4 Omezení přeměn

Emitent se nezúčastní žádné fúze, sloučení, rozdělení ani jiné přeměny a neuskuteční změnu své právní formy, ledaže by taková fúze, sloučení, rozdělení, přeměna nebo změna právní formy:

- (a) neměla podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.
- (b) nevedla ke změně koncového vlastnictví v rozsahu převyšujícím 10 % na základním kapitálu a hlasovacích právech, a to po dobu do Data splatnosti emise.

Emitent neprovede změny struktury prostřednictvím subjektů ze zemí, se kterými není dohoda o právní pomoci a které neposkytují údaje o vlastnictví.

V případě přeměn společnosti má Emitent povinnost o plánované přeměně předem informovat na svých webových stránkách v sekci určené pro informace o emisi. Vlastníci dluhopisů mají právo svolat Schůzi vlastníků, na které by proběhlo hlasování o neschválení plánovaných přeměn.

## 4.5 Informační povinnost Emitenta

Emitent bude informovat na svých webových stránkách [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management) jakýkoliv Případ porušení povinností nejpozději do pěti Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl.

### Definice pojmů

- Čistá finanční zadluženost je vypočtena ze součtu jednotlivých účetních skupin z finančních výkazů všech dceřiných společností a je výsledkem následujícího výpočtu:  
Dlouhodobé půjčky a úvěry + Krátkodobé půjčky a úvěry – Peníze a peněžní ekvivalenty.  
Do dlouhodobých půjček a úvěrů a krátkodobých půjček a úvěrů nebudou zohledněny jakékoliv půjčky a úvěry v rámci skupiny TRIKAYA.
- Ukazatel čisté finanční zadluženosti znamená, k rozhodnému datu, poměr (a) Čisté finanční zadluženosti k (b) hodnotě celkových aktiv zjištěných prostým součtem aktiv Emitenta a všech dceřiných společností Emitenta. Přičemž do výpočtu celkových aktiv budou zohledněny znalecké posudky na přecenění jednotlivých aktiv (zejména pro nemovitosti) k datu ukončení účetního období jednotlivých dceřiných společností. Ukazatel čisté finanční zadluženosti se pro účel posuzování plnění povinností uvedených v článku 4 vypočítá z posledních dostupných údajů o Čisté finanční zadluženosti a aktivech Emitenta a dceřiných společností Emitenta, minimálně však jednou ročně. Ukazatel finanční zadluženosti je zahrnut pro posouzení plnění povinností uvedených v tomto článku 4 Emisních podmínek.

## 5. Výnos

### 5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 6,0 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k 31. 5. každého roku a ke Dni konečné splatnosti dluhopisů (**Den výplaty úroku**), a to v souladu s článkem 7 Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 31. 5. 2020. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.

**Výnosovým obdobím** se pro účely Emisních podmínek rozumí období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoliv Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne podle článku 6 Emisních podmínek.

### 5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 6.1 těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude

nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 5.1. těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

### 5.3 Konvence pro výpočet úroku

Pro účely výpočtu úrokového výnosu příslušejícího k Dluhopisům za období kratší 1 (jednoho) roku se použije úrokové konvence pro výpočet úroku „30E/360“ (tzn. pro účely výpočtu úrokového výnosu se má za to, že jeden rok obsahuje 360 (tři sta šedesát) dní rozdělených do 12 (dvanácti) měsíců po 30 (třiceti) dnech).

### 5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoliv období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dnů vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3 Emisních podmínek. Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.4 bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 Emisních podmínek.

## 6. Splacení a odkoupení

### 6.1. Konečná splatnost

Pokud nedojde k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 31. 5. 2023 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**).

### 6.2. Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

### 6.3. Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezánikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy dále převádět podle vlastního uvážení.

## 7. Platební podmínky

### 7.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a úrok v CZK, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Jmenovitá hodnota Dluhopisů a úrok budou splaceny Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že koruna česká, ve které jsou Dluhopisy denominovány, a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz koruny české na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení koruny české (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu Emisních podmínek, ani za Příklad předčasné splatnosti dle Emisních podmínek.

### 7.2. Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a úroku bude Emitentem prováděno prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (tedy ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, Dni předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni výplaty úroku (každý z těchto dní také jen **Den výplaty**)).

### 7.3. Konvence Pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, aniž by Emitent byl povinen platit úrok z prodlení nebo jakékoli jiné dodatečné částky za takový časový odklad.

**Pracovním dnem** se pro účely Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den (vyjma soboty a neděle), kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a mezibankovních plateb v českých korunách, případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila.

### 7.4. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent vyplatí úrokový výnos, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu, případně osoby, jejichž vlastnické právo k Dluhopisům ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu bude Emitentovi prokázáno způsobem uvedeným v článku 1.4 Emisních podmínek (**Oprávněné osoby**).

**Rozhodným dnem pro výplatu výnosu** je den, který o 14 (čtrnáct) dní předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

Oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (**Oprávněné osoby**). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty. Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

**Rozhodným dnem pro splacení jmenovité hodnoty** je den, který o 14 (čtrnáct) dní předchází příslušnému Dni konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dni předčasné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu jmenovité hodnoty se takový Den výplaty neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

## 7.5. Provádění plateb

Emitent bude provádět platby Oprávněným osobám prostřednictvím Administrátora, a to výhradně bezhotovostním převodem na bankovní účet, který Oprávněná osoba určí v Žádosti (jak je tento pojem definován níže) nebo v písemné instrukci (**Instrukce**), kterou doručí Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.

Instrukce musí mít písemnou formu podepsanou Oprávněnou osobou (přičemž podpis musí být učiněn buď osobně před Administrátorem, anebo musí být úředně ověřen), musí obsahovat údaje o bankovním účtu umožňující Administrátorovi platbu provést. Je-li Oprávněná osoba při vydání Instrukce zastoupena, například jde-li o právnickou osobou zastoupenou členem jejího statutárního orgánu, musí být k Instrukci přiložen doklad o oprávnění zástupce jednat za Oprávněnou osobu. Instrukce včetně případného dokladu o oprávnění zástupce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že bude za Oprávněnou osobu jednat zástupce, a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Jakákoliv Oprávněná osoba, která v souladu s příslušnou mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění nebo příslušným právním předpisem uplatňuje nárok na daňové zvýhodnění vázané na daňový domicil nebo jinou skutečnost, je povinna doručit Administrátorovi spolu s Instrukcí doklad o svém daňovém domicilu a další doklady, které si mohou Administrátor nebo příslušné orgány finanční a daňové správy vyžádat. Bez ohledu na oprávnění podle tohoto odstavce nebudou Administrátor ani Emitent prověřovat správnost a úplnost Instrukcí a neodpovídají za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou Instrukce; to platí obdobně i pro doklady doručované podle tohoto odstavce spolu s Instrukcí. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní), nerozhodne-li Administrátor v konkrétním případě jinak. Administrátor může dále žádat, aby veškeré dokumenty vyhotovené v cizím jazyce byly opatřeny úředním překladem do českého jazyka.

Pokud Oprávněná osoba ve své Instrukci prohlásí, že veškeré údaje v ní uvedené a doklady k ní přiložené platí do doby, než Oprávněná osoba tyto údaje výslovně změní či doloží jiné doklady, pak bude Administrátor pro účely každé platby určené takové Oprávněné osobě vycházet z obsahu doručené Instrukce a dokladů k ní doložených.

Povinnost Emitenta splatit jakoukoliv dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud je tato částka poukázána ve prospěch Oprávněné osoby a nejpozději v příslušný Den výplaty je (i) připsána na účet banky Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o tuzemskou platbu v národní měně České republiky, nebo (ii) odepsána z bankovního účtu Administrátora, jedná-li se o jinou platbu než uvedenou v bodě (i). Pokud kterákoliv Oprávněná osoba neuvedla v Žádosti (jak je tento pojem definován níže) řádně číslo účtu nebo pokud nedodala administrátorovi včas řádnou Instrukci, pak se povinnost Emitenta zaplatit Oprávněné osobě jakoukoli v dlužnou částku považuje za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána z účtu Administrátora ve prospěch Oprávněné osoby do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádně číslo účtu nebo řádnou Instrukci (podle toho, co je relevantní).

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakékoliv zpoždění výplaty příslušné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba nedodala včas řádnou Žádost (jak je tento pojem definován níže) nebo Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované podle tohoto článku 7.5, (ii) taková Žádost (jak je tento pojem definován níže) nebo Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit. Oprávněná osoba nemá v takových případech nárok na jakýkoliv úrok nebo jinou náhradu za časový odklad příslušné platby. Ustanovení věty první tohoto odstavce, bod (ii) platí, aniž by stanovilo povinnost Administrátora nebo Emitenta prověřovat úplnost, správnost nebo pravost tam uvedených dokumentů.

## 7.6. Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 14 Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 Emisních podmínek.

## 8. Zdanění

Splacení jmenovité hodnoty a výplata úroku bude provedeno bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoliv druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoliv taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, Emitent takovou srážku daní nebo poplatků provede, avšak nebude povinen Vlastníkům dluhopisů hradit žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků.



## 9. Předčasná splatnost dluhopisů v případech porušení povinnosti

### 9.1. Případy porušení povinnosti

Pokud nastane kterákoliv z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (**Případ porušení povinnosti**):

#### **Neplacení**

Jakákoliv platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uskutečněna v den její splatnosti a toto porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi a Administrátorovi do místa Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

#### **Porušení jiných povinností**

Emitent poruší nebo nesplní jakýkoliv svůj jiný závazek (jiný než uvedený předchozím bodě „Neplacení“) v souvislosti s Dluhopisy a takové porušení nebo neplnění zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

#### **Neplnění ostatních dluhů Emitenta**

Jakýkoliv dluh Emitenta v souhrnné částce přesahující 5 000 000 CZK (slovy: pět milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně nebude uhrazen Emitentem do 30 (třiceti) kalendářních dní od data, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění. To neplatí v případě, kdy Emitent v dobré víře namítá zákonem předepsaným způsobem neplatnost Dluhu co do jeho výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu v této věci, kterým byl uznán povinným plnit.

#### **Platební neschopnost nebo insolvenční návrh**

- a. Emitent je v úpadku, navrhne soudu prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů;
- b. Na majetek Emitenta je příslušným orgánem vyhlášen konkurs, povolena reorganizace či oddlužení nebo je příslušným orgánem veřejné moci pravomocně vydáno jiné rozhodnutí s obdobnými účinky; nebo
- c. Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením;

## Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta o jeho zrušení s likvidací;

## Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy;

## Exekuční řízení

Na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci, respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo vůči jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající pěti procentům celkových aktiv Emitenta, a nedojde k jeho zastavení do 30 (slovy třiceti) dnů;

## Ukončení činnosti

Emitent přestane podnikat nebo přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost nebo přestane být držitelem oprávnění k vykonávání své hlavní podnikatelské činnosti;

## Zrušení Emitenta

Je vydáno pravomocné rozhodnutí orgánu příslušné jurisdikce nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta o jeho zrušení s likvidací;

pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezcizí, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.4. těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým či jiným výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

### 9.2. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoliv Vlastníkovi dluhopisů dle článku 9.1 Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (Den předčasné splatnosti dluhopisů), ledaže by příslušné Porušení bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů nebo že by takové Oznámení o předčasném splacení bylo dodatečně zrušeno.

### 9.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

### 9.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 5.1 Emisních podmínek.

## 10. Promlčení

Práva spojená s Dluhopisy se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 11. Administrátor

### **Administrátor a Určená provozovna**

Administrátorem je společnost CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., se sídlem na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 277 58 419, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. Zn. B 5249 vedenou Krajským soudem v Brně. Určená provozovna a výplatní místo (**Určená provozovna**) je sídlo Administrátora.

### **Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna**

Emitent si vyhrazuje právo v souladu se Smlouvou s administrátorem kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit dalšího obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nebude týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14 Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 Emisních podmínek.

### **Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů**

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není

v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

## 12. Schůze a změny emisních podmínek

### 12.1. Působnost a svolání Schůze

#### **Právo svolat Schůzi**

Emitent nebo Vlastník dluhopisu nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s Emisními podmínkami a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpisy jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám. Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů, nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz „Oznámení o svolání schůze“, článek 12 Emisních podmínek)

- a) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z evidence ve vztahu k Emisi, a
- b) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) a úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

#### **Schůze svolávaná Emitentem**

Emitent je povinen bez zbytečného odkladu svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů v případě:

- a) že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje,
- b) návrhu na přeměnu Emitenta,
- c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem Emitenta nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisu nebo vyplacení výnosu Dluhopisu,
- d) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s jím vydanými Dluhopisy déle než 7 dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno,
- e) změn, které mohou významně zhoršit schopnost Emitenta plnit dluhy vyplývající z jím vydaných Dluhopisů.

**(Změny zásadní povahy).**

Emitent může svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoliv Případu porušení povinnosti dle odstavce 9.1 emisních podmínek Dluhopisů.

## Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce [trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://trikaya.cz/trikaya-asset-management). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována Změna zásadní povahy ve smyslu článku 12.1 „Schůze svolávaná Emitentem“, Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

### 12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

#### Osoby oprávněné účastnit se Schůze

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o 7 (sedm) kalendářních dnů dni konání příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

#### Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezánikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

#### Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 12.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem.

## 12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze

### **Usnášeníschopnost**

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.3 Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

### **Předseda Schůze**

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem nebo Vlastníky dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

### **Společný zástupce**

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

### **Rozhodování Schůze**

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1 „Schůze svolávaná Emitentem“ Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

### **Odročení Schůze**

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 12.1. „Schůze svolávaná Emitentem“ Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 12.1. „Schůze svolávaná Emitentem“

Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3 „Usnášeníschopnost“ Emisních podmínek.

#### 12.4. Některá další práva Vlastníků dluhopisů

##### **Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze**

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 12.1 „Schůze svolávaná emitentem“ Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), může požadovat předčasné splacení Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřevede (jak jejich jmenovité hodnoty, tak úroku narostlého za poslední úrokové období). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 11.5 Emisních podmínek písemným oznámením (**Žádost**) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

##### **Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků dluhopisů**

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle článku 12.1 „Schůze svolávaná emitentem“, písmena b) až e) Emisních podmínek a Schůze s touto Změnou zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila s takovou Změnou zásadní povahy dle článku 12.1 „Schůze svolávaná emitentem“ Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (**Žadatel**), dluhopisy předčasně splatit. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (**Žádost**) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tyto částky jsou splatné do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

##### **Náležitosti Žádosti**

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 Emisních podmínek.

#### 12.5. Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna

rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 14 Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 12.1 „Schůze svolávaná emitentem“ Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

### 13. Změny emisních podmínek

V případech, kdy to vyžaduje zákon, lze tyto Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna těchto Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

### 14. Oznámení

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta [www.trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://www.trikaya.cz/trikaya-asset-management). Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

### 15. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

Práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů se budou řídit a vykládat v souladu s právními předpisy České republiky. Emisní podmínky mohou být přeloženy do dalších jazyků. V takovém případě, dojde-li k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká. Všechny případné spory mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů, které vzniknou na základě nebo v souvislosti s emisí Dluhopisů, včetně sporů týkajících se Emisních podmínek, budou s konečnou platností řešeny místně příslušným soudem podle českého práva.



## ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi není, vyjma zájmů Administrátora a případných Zprostředkovatelů zúčastněných na veřejné nabídce Dluhopisů, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

## DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Emitent použije prostředky získané Emisí a nabídkou Dluhopisů na:

- a) projekt Brno Hády
- b) rekonstrukci OC Futurum
- c) rekonstrukci OC Řepy
- d) vnitropodnikové financování Dceřiných společností a jejich projektů. Emitent v době vypracování tohoto Prospektu neví, kterým konkrétním Dceřiným společností bude financování poskytnuto. Emitent neposkytne prostředky získané z Emise žádné společnosti mimo Skupinu;
- e) akvizice pozemků či celých developerských projektů;

V případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů Emitent očekává, že takto získané finanční prostředky budou použity na projekty a účely popsané výše v bodech a)-e).

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, náklady na Auditora Emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřekročí 30 000 000 CZK (slovy: třicet milionů korun českých) v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů. Emitent očekává, že čistý celkový výtěžek Emise bude v takovém případě 270 000 000 CZK (slovy: dvě stě sedmdesát milionů korun českých).

# ÚDAJE O EMITENTOVĚ

## 1. Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma	Trikaya Asset Management a.s.
Místo registrace	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6027
IČO	292 02 078
Datum vzniku	Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 5. února 2010
Datum založení	5.1.2010
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Právní forma	akciová společnost
Rozhodné právo	právní řád České republiky
Telefonní číslo	+420 731 145 478
E-mail	info@trikaya.cz
Internetová webová adresa	<a href="http://trikaya.cz/trikaya-asset-management">http://trikaya.cz/trikaya-asset-management</a>
Doba trvání	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Emitent a společností ze Skupiny	Jedná se zejména o následující: <ul style="list-style-type: none"><li>• zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,</li><li>• zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů</li><li>• zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů</li></ul>

## 2. Investice

- Popis hlavních investic provedených od data poslední zveřejněné účetní závěrky.

Skupina po datu účetní závěrky Emitenta (31. 12. 2017) provedla akvizice včetně transakcí pod společnou kontrolou v souhrnné výši 700 mil. Kč. V první polovině roku 2018 se společností podařilo odkoupit 50% podíl ve společnosti The Landmark Building a.s., která vlastní pozemky na výstavbu kancelářské budovy Landmark na rohu ulic Milady Horákové a Koliště v Brně, od spoluakcionáře společnosti PSJ Investors CZ a.s. Dále se skupina Trikaya v první polovině roku 2018 akvizitovala první polovinu obchodního centra Futurum v Brně (retailová část) od společnosti ATRIUM Europe B.V. Během roku Trikaya pokračovala v jednání o koupi druhé poloviny obchodního centra Futurum (část TESCO) od finanční skupiny AERIUM, které dokončila v říjnu 2018 akvizicí této poloviny. Tím došlo ke kompletní konsolidaci obchodního centra pod skupinu TRIKAYA.

- Údaje o hlavních budoucích investicích emitenta, ke kterým se jeho řídicí orgány již pevně zavázaly. (konkrétní dceřiné společnosti u jednotlivých projektů)

Skupina Trikaya bude v budoucích letech financovat zejména rezidenční projekt Čtvrť pod Hády (Výstavba I. etapy projektu by měla začít na konci roku 2019), kancelářskou budovu Landmark, obchodní centrum Futurum v Brně a OC Řepy v Praze 17. Výstavba těchto projektů začne v průběhu 2 let. Dále se společnost zavázala v prosinci 2018 k akvizici nového rezidenční

projektu v Brně s názvem Železniční Komárov, a to v květnu 2019. Závazek z titulu podepsané budoucí kupní smlouvy je ve výši 65mil.Kč.

- Údaje o očekávaných zdrojích finančních prostředků nutných ke splnění závazků uvedených v předchozím bodu.

Společnost řídí finanční toky celé skupiny v rámci přesného vedení cashflow jednotlivých projektů. V rámci investic do jednotlivých projektů společnost získává zdroje z výnosů při prodeji, které jsou reinvestovány do dalších projektů společnosti nebo pomocí půjček partnerů skupiny Trikaya do konkrétních projektů. U nového projektu Železniční Komárov bude závazek z titulu budoucí kupní smlouvy financován pomocí neveřejné emise dluhopisů pro tento konkrétní projekt, která bude nabídnuta současným investorům skupiny Trikaya.

### 3. Události specifické pro Emitenta

Emitent emitoval několik dluhopisových emisí, jak je popsáno v kapitole 4.5., které významně zvyšují podíl cizích zdrojů na vlastním kapitálu.

Emitent dále vystavil finanční záruky v souvislosti s emisí vlastních dluhopisů dne 1. 4. 2016 v hodnotě 100 000 000 CZK.

### 4. Historie a vývoj emitenta

#### 4.1. Založení, vznik a existence Emitenta

Emitent byl založen dne 5. ledna 2010 zakladatelskou listinou (NZ 26/2010, N 26/2010) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou Financial Promotion a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně pod spis. značkou B 6027 dne 5. února 2010.

#### 4.2. Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 2 000 000 CZK (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen do 10 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie 200 000 CZK.

#### 4.3. Historie a vývoj emitenta

Emitent byl založen dne 5. ledna 2010 zakladatelskou listinou (NZ 26/2010, N 26/2010) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou Financial Promotion a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně pod spis. značkou B 6027 dne 5. února 2010.

S účinností od 6. 5. 2014 Emitent změnil svoji obchodní firmu na Trikaya Asset Management a.s.

Emitent je holdingovou společností zastřešující aktivity Dceřiných společností v České republice.

#### 4.4. Historie a vývoj Skupiny

Skupina TRIKAYA vznikla v roce 2008 původně jako společnost Trikaya Czech republic a.s. s cílem developmentu prvních rezidenčních projektů skupiny Trikaya ve městě Brně. Finanční kapitál na první projekty (ERASMUS, PONA VIA Rezidence II) získala od zahraničních švýcarských investorů.

Prvním realizovaným projektem byla výstavba bytového domu ve spolupráci s Vysokým učením technickým v Brně – rezidence Erasmus. Moderní dům se 78 byty v centru Brna disponuje mimo jiné i vlastní recepcí, která nabízí řadu služeb obyvatelům domu. Projekt Erasmus byl dokončen v roce 2011.

V prvních letech své aktivity Skupina Emitenta usilovně pracovala na získání řady nových akvizic, které by umožnily její růst. Do svého portfolia tak společnost získala rozsáhlé území bývalé továrny Ergon v Brně Maloměřicích, bývalou továrnu UP závodů v Brně Králově Poli a později také poslední volnou stavební parcelu v lukrativní brněnské Masarykově čtvrti.

První realizovanou z těchto významných akvizic byl projekt Ponia via rezidence na místě bývalého brownfieldu v Králově Poli. V první etapě revitalizace této lokality vznikl moderní bytový dům se 70 byty. Inovativní systém zdění pomocí vápenopískových cihel a kvalitní projektování objektu umožnilo dosažení energetické třídy A. Projekt měl také komerční úspěch a všechny byty byly prodány již tři měsíce před kolaudací na konci roku 2016. V této lokalitě v současnosti probíhá výstavba druhé etapy tohoto projektu čítající 110 bytových jednotek.

V roce 2015 byla vytvořena holdingová struktura s pomocí společnosti Trikaya Asset Management a.s., která se stala mateřskou společností skupiny a pod kterou byly postupně směřovány všechny aktivity skupiny. Celková transformace společnosti otevřela možnosti novým formám financování investičních projektů. V stejném roce Emitent vydal první emisi dluhopisů. Skupina Trikaya se také stala jedním ze zakládajících členů Asociace brněnských architektů a stavitelů, která je aktivním partnerem města Brna při řešení problémů bytové výstavby ve městě.

V roce 2017 došlo k vykoupení všech podílů v projektech od původních zahraničních investorů a tím k osamostatnění skupiny.

Díky samostatnému vedení společnosti a širším možnostem financování svých aktivit získala Trikaya dodatečný prostor pro rozvoj. Ten se projevil také v rozšiřování tržních segmentů aktivit společnosti. Společný projekt výstavby prémiové administrativní budovy LANDMARK Office Building, který Trikaya projektovala společně se společností PSJ, byl v roce 2017 odkoupen a Trikaya je v současnosti jediným developerem tohoto projektu.

V roce 2017 se společnosti po několikaletém snažení podařilo získat území rozhodnutí na výstavbu bytových domů Neumanka v Masarykově čtvrti. Zároveň pokračuje projektování rozsáhlého výstavby v lokalitě Pod Hády, brownfield po bývalé továrně Ergon v nejbližších letech nahradí až 500 bytů a 12 rodinných domů.

Vzhledem k dlouhotrvající nejistotě při přípravě rezidenčních projektů, jejichž povolovací proces trvá v poslední době standardně až 8 let, bylo rozhodnuto o diverzifikaci firemního portfolia a společnost Trikaya v roce 2017 realizovala dvě velké akvizice – nákup Obchodního centra Řepy a v Praze a nákup obchodního centra FUTURUM v Brně. Cílem těchto akvizic bylo jednak získat stabilní příjem z pronájmu

nemovitostí, které jsou méně závislé na vývoji rezidenčního trhu, a zároveň uplatnit know-how developerské společnosti a realizovat přestavbu a rozvoj těchto starších nákupních center.

#### 4.5. Investiční nástroje emitované Emitentem

Emitent k datu Prospektu emitoval následující dluhové cenné papíry:

Společnost ze Skupiny	Datum vzniku	Věřitel	Jistina (v CZK)	Úroková sazba	Splatnost	Aktuální zůstatek (bez naběhlých úroků), v CZK
		Trikeya Nemovitostní fond				
Emitent	01.07.2018	SICAV	83 400 000	8,00%	01.07.2021	83 400 000
Emitent	01.04.2016	Vlastníci dluhopisů	100 000 000	6,00%	01.04.2020	100 000 000
Emitent	01.09.2016	Vlastníci dluhopisů	52 100 000	5,50%	01.09.2020	52 100 000
Emitent	01.09.2016	Vlastníci dluhopisů	121 500 000	6,25%	01.09.2020	121 500 000
Emitent	01.09.2016	Vlastníci dluhopisů	19 100 000	5,00%	01.09.2020	19 100 000
Emitent	01.12.2016	Vlastníci dluhopisů	62 800 000	5,50%	01.12.2020	62 800 000

#### 4.6. Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent měl k 31. 5. 2018 tři zaměstnance, Skupina měla ke stejnému datu 22 zaměstnanců.

## 5. Hlavní činnosti a předmět podnikání emitenta

### 5.1. Hlavní činnosti prováděné Emitentem

Emitent byl založen a vykonává činnost holdingové společnosti Skupiny Emitenta a jeho účelem je strategické vedení a rozvíjení vnitřního potenciálu Skupiny, a to prostřednictvím financování a řízení činností Dceřiných společností.

Skupina Emitenta se soustřeďuje na investice do rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor. Skupina Emitenta působí v České republice.

Cílem Skupiny Emitenta je budovat inovativní projekty, které nabídnou klientům nejen vysokou kvalitu, ale i standardy běžné v ostatních vyspělých státech světa.

### 5.2. Další činnosti prováděné Emitentem

Emitent kromě hlavní činnosti uvedené v bodě 4.1 výše žádné další významné činnosti nevykonává.

## 6. Organizační struktura Emitenta

### 6.1. Skupina Emitenta

Emitent je holdingovou společností zastřešující aktivity Skupiny Trikaya v oblasti Developmentu a Akvizic projektů, která primárně drží, spravuje a financuje účast na Dceřiných společnostech a sama nevykonává jinou významnější podnikatelskou činnost.

Emitent má k datu vyhotovení Prospektu přímou majetkovou účast v Dceřiných společnostech, jejichž seznam je uveden níže a které jsou zahrnuty na následujícím schématu zobrazující Skupinu Trikaya. Všechny Dceřiné společnosti mají sídlo v České republice na stejné adrese.

Trikaya Asset Management a.s. - dceřiné společnosti	
Trikaya Czech Republic a.s.	100%
Trikaya Property and Facility Management a.s.	100%
↳ Bytové družstvo Staňkova 30	33,3%
Trikaya Project Management a.s.	100%
↳ Bytové družstvo Staňkova 30	33,3%
↳ Trikaya družstvo	50%
Aikona a.s.	100%
↳ Brno Vídeňská Food Mall a.s.	50%
↳ OC Brno Vídeňská s.r.o.	100%
Ponavia VT Park a.s.	100%
↳ OC Řepy a.s.	100%
Neumann bytový dům a.s.	100%
Ponavia Rezidence a.s.	100%
Ponavia centrum a.s.	100%
Developer Brno Hády a.s.	99,9%
The Landmark Building a.s.	100%
Developer -M a.s.	50%
Mall Vienna Brno a.s.	50%
↳ Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	100%
Trikaya družstvo	50%
Trikaya Nemovitostní fondy SICAV a.s.	100%
Bytové družstvo Staňkova 30	33,3%
ABILET Company s.r.o.	100%
Trikaya TPB a.s.	100%

### 6.2. Závislost na skupině

Emitent podniká prostřednictvím svých Dceřiných společností v segmentu rezidenčního bydlení a kancelářských a obchodních prostor v České republice a jeho hospodářské výsledky jsou závislé na hospodářských výsledcích jeho Dceřiných společností. Emitent nemá jiné významné zdroje příjmů.

Vzhledem k tomu, že výtěžek Emise bude použit, mimo jiné, na poskytnutí financování různým Dceřiným společnostem, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených Dceřiných společností.

### 6.3. Akcionáři

Akcionáři Emitenta jsou společnost FINMASTER Management a.s., IČO: 065 96 738, se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno (50% podíl na hlasovacích právech a na základním kapitálu Emitenta) a Ing. ALEXEJ VESELÝ, dat. nar. 25. dubna 1976, Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno (50% podíl na hlasovacích právech a na základním kapitálu Emitenta). Vlastníkem společnosti FINMASTER Management a.s. je pan Ing. DALIBOR LAMKA, datum narození 16. října 1956, Solniční 630/3, Brno-město, 602 00 Brno (100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech).

Vztah ovládání Emitenta oběma akcionáři je založen na bázi přímého vlastnictví 50% podílu (každý akcionář má 50% podíl) v Emitentovi. Emitent si není vědom, že by linie ovládání byla modifikována jinými formami ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými může být například smluvní ujednání.

Emitent nepřijal žádná opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavních akcionářů. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonem daný instrument zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Emitentovi nejsou známy informace o ujednáních mezi akcionáři, které mohou následně vést ke změně kontroly nad Emitentem.

### 6.4. Nejvýznamnější Dceřiné společnosti a jejich činnosti.

#### **Trikaya Property and Facility Management**

Název	Trikaya Property and Facility Management a.s.
IČO	29201357
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	29. ledna 2010
Spisová značka	B 6025 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

#### Hlavní činnost

Prostřednictvím Dceřiné společnosti Trikaya Property and Facility Management zajišťuje emitent správu budov a nemovitostí – kompletní servis rezidenčních i administrativních budov počínaje administrativní správou (vedení účetnictví, rozúčtování nákladů) až po technickou správu, údržbu zeleně či ostrahu objektu. Zkušenosti ze správy vlastních rezidenčních projektů nyní nabízí v rámci služeb Trikaya Property and Facility Management i široké veřejnosti a dalším subjektům.

- Administrativní správa nemovitostí
- Technická správa nemovitostí a údržba zeleně
- Recepce a ostraha
- Úklid a čištění
- Údržba zeleně

- Generální (finální) úklid bytů novostavby

Vybrané finanční údaje Trikaya Property and Facility Management a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za účetní období končící 31. 12. 2016 a 31. 12. 2017.

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA CELKEM</b>	17 794	16 153
Dlouhodobý majetek	9 780	9 780
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	6 930	6 930
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	2 850	2 850
Oběžná aktiva	8 015	6 373
<i>Zásoby</i>	3 251	3 251
<i>Pohledávky</i>	1 503	368
<i>Peněžní prostředky</i>	3 261	2 754

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
<b>PASIVA CELKEM</b>	17 794	16 153
Vlastní kapitál	4 762	3 399
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	503	503
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	2 259	896
Cizí zdroje	13 032	12 754
<i>Závazky</i>	13 032	12 754
<i>Krátkodobé závazky</i>	13 032	12 754

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
Tržby z prodeje výrobků a služeb	3 247	1 888
Výkonová spotřeba	-783	-450
Osobní náklady	-1 294	-260
Úpravy hodnot v provozní oblasti	0	-73
Ostatní provozní výnosy	0	1
Ostatní provozní náklady	-14	0
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>1 156</b>	<b>1 106</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	1 153	1 106
Daň z příjmů za běžnou činnost	-210	210
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>1 363</b>	<b>896</b>

#### Trikaya Czech Republic

Název	Trikaya Czech Republic a.s.
IČO	28273061
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	15. února 2008
Spisová značka	B 5555 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %



## Hlavní činnost

V současné době dochází k ukončování činnosti této firmy v oblasti developmentu a k následné dobrovolné likvidaci.

Vybrané finanční údaje Trikaya Czech Republic a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za hospodářský rok 1.7.2016-30.6.2017 a 1.7.2017 – 31.12.2017 (Skupina TRIKAYA se rozhodla u této společnosti pro změnu účetního období na 1.1. - 31.12.).

tis. CZK	31.12.2017	30.06.2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	19 969	102 844
Dlouhodobý majetek	196	58 119
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	196	242
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	0	57 877
Oběžná aktiva	19 461	44 372
<i>Pohledávky</i>	12 054	11 498
<i>Peněžní prostředky</i>	7 407	12 875
Časové rozlišení	312	353

tis. CZK	31.12.2017	30.06.2017
<b>PASIVA CELKEM</b>	19 969	102 844
Vlastní kapitál	- 815	40 009
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000
<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	7 500	47 300
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	-9 291	- 7 742
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	-1 025	- 1 549
Cizí zdroje		62 835
<i>Krátkodobé závazky</i>	20 942	62 835
Časové rozlišení pasiv	-158	0

tis. CZK	31.12.2017	30.06.2017
Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 107	8 753
Výkonová spotřeba	-2 337	-8 155
Osobní náklady	0	-495
Úpravy hodnot v provozní oblasti	-46	-160
Ostatní provozní výnosy	155	4 997
Ostatní provozní náklady	-43	-292
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-163</b>	<b>4 648</b>
<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku-podíly</b>	<b>0</b>	<b>8 200</b>
<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	<b>0</b>	<b>-11 920</b>
Výnosové úroky a podobné náklady	0	368
Nákladové úroky a podobné náklady	-856	-6 618
Ostatní finanční výnosy	0	4 270
Ostatní finanční náklady	-6	-497
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-862</b>	<b>-6 197</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-1 025	-
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>-1 025</b>	<b>-1 549</b>

## Trikaya Project Management

Název	Trikaya Project Management a.s.
IČO	5186234
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	30. června 2016
Spisová značka	B 7566 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

### Hlavní činnost

Společnost funguje jako centrální servisní společnost pro jednotlivé účelové společnosti. Trikaya Project Management centralizuje většinu zaměstnanců skupiny a obstarává řízení pro jednotlivé projekty.

Vybrané finanční údaje Trikaya Project Management a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za účetní období končící 31.12.2016 a 31.12.2017.

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA CELKEM</b>	13 718	4 965
Dlouhodobý majetek	502	273
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	477	273
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	25	0
Oběžná aktiva	12 548	4 692
<i>Pohledávky</i>	11 639	4 641
<i>Peněžní prostředky</i>	909	51
Časové rozlišení	668	0

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
<b>PASIVA CELKEM</b>	13 718	4 965
Vlastní kapitál	2 562	2 403
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	403	0
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	159	403
Cizí zdroje	11 156	2 562
<i>Závazky</i>	11 156	2 562
<i>Krátkodobé závazky</i>	11 156	2 562

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
Tržby z prodeje výrobků a služeb	15 571	4 742
Výkonová spotřeba	-9 395	-2 922
Osobní náklady	5 824	-1 284
Úpravy hodnot v provozní oblasti	-102	-34
Ostatní provozní náklady	-2	0
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>248</b>	<b>502</b>
Ostatní finanční výnosy	1	0
Ostatní finanční náklady	-17	-5
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-16</b>	<b>-5</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	232	497
Daň z příjmů za běžnou činnost	73	94
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>159</b>	<b>403</b>

#### Ponavia VT Park

Název	Ponavia VT Park a.s.
IČO	5020131
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	22. dubna 2016
Spisová značka	B 7530 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

Společnost nevyvíjí žádnou činnost a slouží jako holdingová společnost vlastníci společnost OC Řepy a.s., která vlastní Obchodní centrum Řepy.

Vybrané finanční údaje Ponavia VT Park a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za období 1.1.2017-31.12.2017 a 1.1.2018-30.6.2018 (Skupina TRIKAYA se rozhodla u této společnosti pro změnu účetního období na hospodářský rok 1.7.-30.6.).

tis. CZK	30.06.2018	31.12.2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>137 094</b>	<b>138 984</b>
Dlouhodobý majetek	133 395	136 646
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	<i>133 395</i>	<i>136 646</i>
Oběžná aktiva	3 699	2 338
<i>Zásoby</i>	<i>3 695</i>	<i>880</i>
<i>Pohledávky</i>	<i>0</i>	<i>15</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	<i>4</i>	<i>1 443</i>

tis. CZK	30.06.2018	31.12.2017
<b>PASIVA CELKEM</b>	137 094	138 984
Vlastní kapitál	2 040	2 040
<i>Základní kapitál</i>	2 040	2 040
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	0	0
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	0	0
Cizí zdroje	135 054	136 944
<i>Závazky</i>	135 054	136 944
<i>Dlouhodobé závazky</i>	60 420	0
<i>Krátkodobé závazky</i>	74 634	136 944

tis. CZK	30.6.2018	31.12.2017
Výkonová spotřeba	0	-207
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-2 815	470
Ostatní provozní náklady	0	4
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
Nákladové úroky a podobné náklady	2 815	-259
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-2 815</b>	<b>-259</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	0	0
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### NEUMANN bytový dům

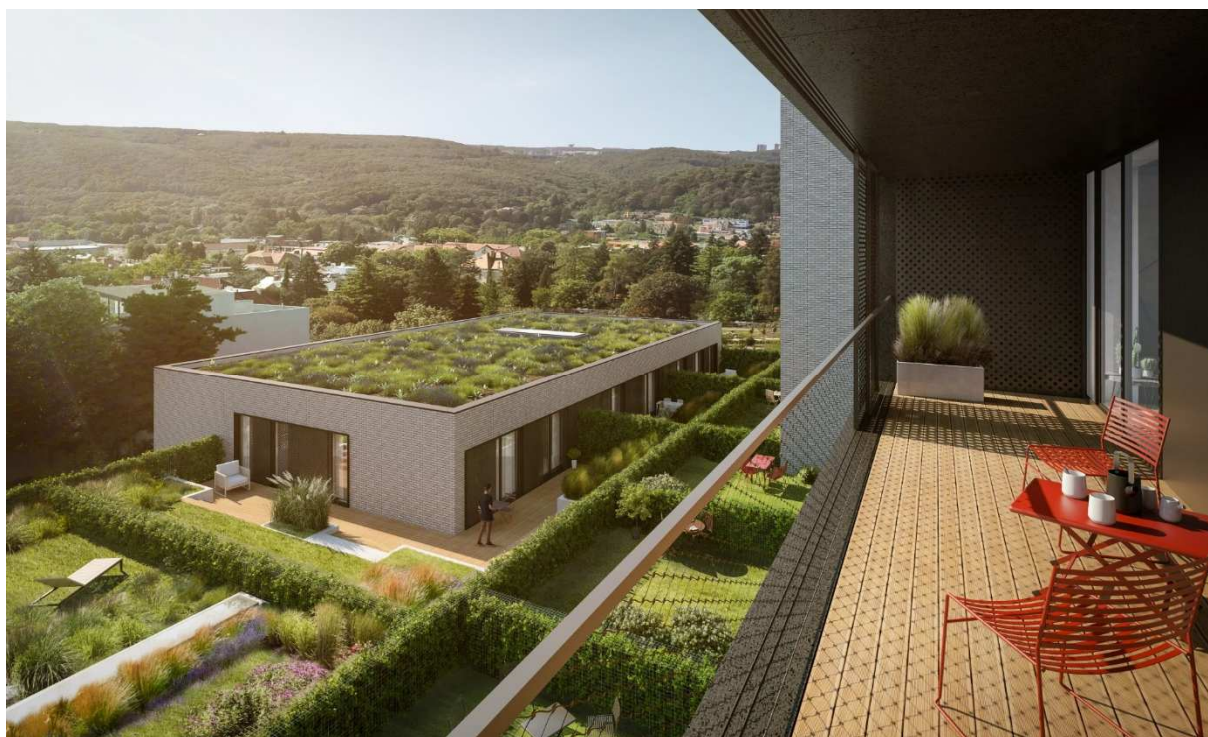
Název	NEUMANN bytový dům a.s.
IČO	27718506
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	6. února 2007
Spisová značka	B 4836 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

Hlavní činnost: Výstavba bytového komplexu „Neumanka bytové domy“

Na jižním svahu brněnské čtvrti by podle projektu měly být postaveny čtyři bytové domy zahrnující 47 nových bytů na Neumannově ulici na pozemku o rozloze 4 430 m<sup>2</sup>.

Bytový komplex by měl být umístěn ve svažujícím se terénu. Směrem do ulice jsou jen dvě nadzemní podlaží; další podzemní jsou již pod úrovní ulice. Jednotlivé byty jsou navrženy pro všechny dispozice: od menších 1+kk až po prostorné 4+kk. Součástí projektu jsou také podzemní garáže.

## Vizualizace projektu



Vzhledem k blízkosti centru Brna jsou v okolí veškeré služby i nezbytná infrastruktura. Současně jde o čtvrť nezatíženou negativními vlivy dopravy a z ní vyplývajícími emisí. K datu 31. 12. 2018 po 4 měsících od zahájení výstavby je v projektu rezervováno 50% bytových jednotek.

Vybrané finanční údaje NEUMANN bytový dům a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za hospodářský rok k 30.6.2017 a k 30.6.2018.

tis. CZK	30.06.2018	30.06.2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	133 036	98 139
Dlouhodobý majetek	64 000	64 000
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	64 000	64 000
Oběžná aktiva	69 036	34 139
<i>Zásoby</i>	42 977	31 763
<i>Pohledávky</i>	1 400	2 360
<i>Peněžní prostředky</i>	24 659	16

tis. CZK	30.06.2018	30.06.2017
<b>PASIVA CELKEM</b>	133 036	98 139
Vlastní kapitál	45 566	45 566
<i>Základní kapitál</i>	22 235	22 235
<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	23 761	23 761
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	-430	-430
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	1	0
Cizí zdroje	87 470	52 573
<i>Závazky</i>	87 470	52 573
<i>Krátkodobé závazky</i>	87 470	52 573

tis. CZK	30.6.2018	30.6.2017
Výkonová spotřeba	7 432	4 003
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-11 213	-4 068
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>3 772</b>	<b>65</b>
Nákladové úroky a podobné náklady	-3 771	-65
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-3 771</b>	<b>-65</b>
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

#### PONAVIA REZIDENCE

Název	PONAVIA REZIDENCE a.s.
IČO	4128010
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	1. června 2015
Spisová značka	B 7317 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

Hlavní činnost: Výstavba bytového komplexu Ponavia Residence

První etapa projektu Ponavia residence představovala prvotní impuls přestavby rozsáhlého zanedbaného území v blízkosti centra města v městské části Královo Pole. Revitalizace areálu zchátralé továrny nábytku bývalých UP závodů umožnila výstavbu nové rezidenční budovy se 78 byty. Jednoduchá moderní architektura stavby propojuje estetiku a účelnou výstavbu. Díky inovativnímu způsobu zdění z vápenopískových cihel a dalším opatřením získala budova energetické hodnocení třídy A.

Novostavba s šesti nadzemními podlažími má tři samostatné vchody s prostornými vstupními halami. V přízemí se nachází také místnosti pro kočárky. Jižní směr obytných místností zajišťuje dostatek slunečního svitu. Každý byt má terasu, balkon, či prostornou předzahrádku, o kterou se stará automatické zavlažování.

Dispozice jednotlivých bytů byly navrženy s ohledem na praktické každodenní využití. Všechny vícepokojové byty mají samostatný záchod a šatnu. Na zahrádky a terasy se z bytů vstupuje prostornými dvoukřídlymi dveřmi, díky kterým můžete svůj byt pohodlně rozšířit o venkovní prostory.

Lokalita, v níž se Ponavia residence nachází, má vynikající občanskou vybavenost a dostupnost do centra. Za několik minut chůze se dostanete k řadě sportovišť – plavecký bazén, hokejové haly,

fitness, tenisové kurty a další. Ulicí Staňkovou projdete rovnou k Lužáneckému parku a cestou zpátky se můžete zastavit v některé z řady restaurací a kaváren na Štefánikově ulici. Z blízké tramvajové zastávky Šumavská je to na Moravské náměstí pouze 5 minut jízdy.

Výstavba projektu byla zahájena 1.7.2015 a dokončena 31.12.2016. Všechny byty v projektu byly prodány ještě před kolaudací projektu.

Foto z dokončeného projektu.



Vybrané finanční údaje Ponavia Rezidence a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za hospodářský rok 30.6.2017 - 30.6.2018.

tis. CZK	30.06.2018	30.06.2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	49 424	98 023
Dlouhodobý majetek	25	25
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	25	25
Oběžná aktiva	49 399	97 998
<i>Zásoby</i>	0	10 453
<i>Pohledávky</i>	49 066	24 932
<i>Peněžní prostředky</i>	333	62 613

tis. CZK	30.06.2018	30.06.2017
<b>PASIVA CELKEM</b>	49 424	98 023
Vlastní kapitál	34 019	64 488
<i>Základní kapitál</i>	2 040	2 040
<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	30 998	30 998
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	7	7
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	973	31 442
Cizí zdroje	15 405	33 535
<i>Závazky</i>	15 405	33 535
<i>Krátkodobé závazky</i>	15 405	33 535

tis. CZK	30.6.2018	30.6.2017
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	252 741
Tržby za prodej zboží	13 885	61
Výkonová spotřeba	-2 235	-79 467
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-10 453	-130 873
Ostatní provozní výnosy	27	0
Ostatní provozní náklady	-12	-20
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>1 212</b>	<b>42 442</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	1	112
Nákladové úroky a podobné náklady	0	-2 449
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-2</b>	<b>-2 401</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	1 210	40 041
Daň z příjmů za běžnou činnost	237	8 599
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>973</b>	<b>31 442</b>

## PONAVA CENTRUM

Název	PONAVA CENTRUM a.s.
IČO	28262662
Sídlo	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	14. prosince 2007
Spisová značka	B 5434 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

Hlavní činnost: Výstavba bytového komplexu Ponavia Residence II

Projekt Ponavia residence II navazuje na první etapu projektu Ponavia a jeho předmětem je výstavba 110 nových bytů jednopokojové až čtyřpokojové dispozice. V blízkosti centra Brna – na rohu ulic U Červeného mlýna a Střední – vzniká nové bydlení s podzemním parkováním a zelení ve vnitrobloku.

Novostavba s osmi nadzemními podlažími má podle projektu mít dva samostatné vchody s prostornými vstupními halami. V přízemí se nachází také místnosti pro kočárky. Každý byt má terasu, lodžii či balkon.

Dispozice jednotlivých bytů byly navrženy s ohledem na praktické každodenní využití. Všechny vícepokojové byty mají samostatný záchod a šatnu.



## Vizualizace projektu



Lokalita, v níž se Ponavia rezidence nachází, má vynikající občanskou vybavenost a dostupnost do centra. Za několik minut chůze se dostanete k řadě sportovišť – plavecký bazén, hokejové haly, fitness, tenisové kurty a další. Ulicí Střední projdete rovnou k Lužáneckému parku a cestou zpátky se můžete zastavit v některé z řady restaurací a kaváren na Štefánikově ulici. Z blízké tramvajové zastávky Šumavská je to na Moravské náměstí pouze 5 minut jízdy.

Krom tradičních bytů v bytovém domě nabízí projekt také produkt tzv. townhousů – šest rodinných domů ve vnitrobloku se zahrádkou a vlastní garáží pro dvě auta.

Stavba byla zahájena 24.4.2018 vybraným zhotovitelem firmou VAŠTAV. Kolaudace bytového domu do konce roku 2019. Ke dni vyhotovení Prospektu je rezervováno 45 % bytů v projektu.

Vybrané finanční údaje Ponavia centrum, a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za hospodářský rok k 30.6.2017 a k 30.6.2018.

tis. CZK	30.06.2018	30.06.2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	152 919	89 694
Dlouhodobý majetek	13 517	13 517
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	13 517	13 517
Oběžná aktiva	139 402	76 177
<i>Zásoby</i>	119 698	74 811
<i>Pohledávky</i>	15 327	1 308
<i>Peněžní prostředky</i>	4 377	58

tis. CZK	30.06.2018	30.06.2017
<b>PASIVA CELKEM</b>	152 919	89 694
Vlastní kapitál	60 117	59 851
<i>Základní kapitál</i>	51 000	51 000
<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	17 902	17 902
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	-9 050	-9 051
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	266	0
Cizí zdroje	92 802	29 843
<i>Závazky</i>	92 802	29 843
<i>Dlouhodobé závazky</i>	66 600	0
<i>Krátkodobé závazky</i>	26 202	29 843

tis. CZK	30.6.2018	30.6.2017
Tržby z prodeje výrobků a služeb	0	210
Výkonová spotřeba	-41 929	-5 275
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-44 887	-5 077
Ostatní provozní výnosy	0	13
Ostatní provozní náklady	-20	-25
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>2 938</b>	<b>0</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	297	0
Nákladové úroky a podobné náklady	-2 969	0
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-2 672</b>	<b>0</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	266	0
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>266</b>	<b>0</b>

#### Developer Brno Hády

Název	Developer Brno Hády, a.s.
IČO	26979438
Sídlo	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	23. srpna 2005
Spisová značka	B 6444 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

Hlavní činnost: výstavba nové městské čtvrti Pod Hády

Nová obytná lokalita se bude nacházet v areálu zchátralé a nevyužívané továrny Ergon v Brně – Maloměřicích a Obřanech. Před realizací dojde k demolici všech budov v areálu o rozloze 6,5 hektarů. Výstavba projektu proběhne v několika etapách.

Cílem Skupiny Trikaya je vybudovat v dané lokalitě obytnou čtvrť, která bude zahrnovat mix typů bydlení hromadného a individuálního, včetně zázemí pro sektor služeb.

Zhruba 1/3 pozemků projektu Čtvrť pod Hády vlastní sesterská společnost Developer-M. Společnost bude zajišťovat výstavbu jedné z budoucích etap projektu.

## Vizualizace projektu



V roce 2015 proběhla urbanistická soutěž pro přizvané ateliéry, jejímž vítězem se stal návrh ateliéru Kuba a Pilař. Architekti získali úkol vytvořit tzv. masterplan nové rezidenční čtvrti, což je návrh, jakým způsobem by měla nová čtvrť fungovat a jak se dále rozvíjet. Tento návrh pracuje s prvkem centrálního náměstí, které je vstupní branou do nové čtvrti.

Projekt počítá s inovativním typem bydlení tzv. klastry – polouzavřené menší bytové celky s vlastním dvorem, který umožňuje prolínání soukromých a veřejných prostor, interakci mezi sousedy a vznik komunitního bydlení. Navržený koncept bydlení usiluje o potlačení izolovanosti a vytvoření příznivých podmínek pro formování sousedských vztahů. K datu prospektu je projekt ve fázi přípravy územního rozhodnutí.

Vybrané finanční údaje Developer Brno Hády a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za hospodářský rok k 30.6.2017 a k 30.6.2018.

tis. CZK	30.06.2017	30.06.2018
<b>AKTIVA CELKEM</b>	115 885	114 702
Dlouhodobý majetek	67 814	64 737
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	67 814	64 737
Oběžná aktiva	48 071	49 965
<i>Zásoby</i>	14 768	5 338
<i>Pohledávky</i>	33 157	44 419
<i>Peněžní prostředky</i>	146	208

tis. CZK	30.06.2018	30.06.2018
<b>PASIVA CELKEM</b>	115 885	114 702
Vlastní kapitál	114 468	114 295
<i>Základní kapitál</i>	4 000	4 000
<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	137 110	137 110
<i>Fondy ze zisku</i>	26	26
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	-26 841	-27 105
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	173	264
Cizí zdroje	1 417	407
<i>Závazky</i>	1 417	407
<i>Dlouhodobé závazky</i>	0	240
<i>Krátkodobé závazky</i>	1 417	167

tis. CZK	30.6.2018	30.6.2017
Tržby z prodeje výrobků a služeb	214	368
Výkonová spotřeba	-9 473	-3 466
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	9 430	3 360
Úpravy hodnot v provozní oblasti	-116	-252
Ostatní provozní výnosy	536	7
Ostatní provozní náklady	-432	-113
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>159</b>	<b>-96</b>
Výnosové úroky a podobné výnosy	0	385
Nákladové úroky a podobné náklady	-6	-25
Ostatní finanční výnosy	21	0
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>15</b>	<b>360</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	174	264
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>173</b>	<b>264</b>

### The Landmark Building

Název	The Landmark Building a.s.
IČO	3150895
Sídlo	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	30. června 2014
Spisová značka	B 7092 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

Hlavní činnost: výstavba kancelářské budovy LANDMARK Office Building

Předmětem projektu je výstavba kancelářské budovy standardu "AAA" v centru města Brno. Projekt usiluje o vytvoření zázemí živé kancelářské budovy a pohodlného pracovního prostředí pro náročnou klientelu. Okolí nabízí veškeré potřebné služby – notáře, finanční úřad, poštu, restaurace a samozřejmě jedinečnou dostupnost MHD – vše do 3 minut pěšky.

Z vnitřního městského okruhu, na kterém dům bude stát, se lze dostat autem či MHD kamkoliv za pár minut.



Probíhá příprava projektové dokumentace projektu. Landmark Office Building je zasazen do proluky mezi stávající budovy a má deset nadzemních podlaží pro administrativu a dvě pozemní podlaží sloužící pro parkování.

V 1. kvartálu 2018 zpracovatel již obdržel od příslušných orgánů výzvu ke zpracování změny regulačního plánu a stejně tak i závazné termíny k odevzdání finální podoby tohoto dokumentu, který určuje závazné podmínky pro umístění tohoto objektu do proluky. K datu prospektu je projekt ve fázi přípravy územní dokumentace a probíhá jednání s dotčenými orgány.

Vybrané finanční údaje The Landmark Building a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za hospodářský rok k 30. 6. 2017 a k 30. 6. 2018.

tis. CZK	30.06.2018	30.06.2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	47 464	44 570
Pohledávky za upsaný základní kapitál	1 100	0
Dlouhodobý majetek	31 644	31 297
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	31 644	31 297
Oběžná aktiva	14 720	13 273
<i>Zásoby</i>	14 350	9 797
<i>Pohledávky</i>	39	122
<i>Peněžní prostředky</i>	332	3 354

tis. CZK	30.06.2018	30.06.2017
<b>PASIVA CELKEM</b>	47 464	44 570
Vlastní kapitál	47 414	44 558
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000
<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	45 305	42 505
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	65	-1
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	44	54
Cizí zdroje	50	0
<i>Závazky</i>	50	0
<i>Krátkodobé závazky</i>	50	12

tis. CZK	30.6.2018	30.6.2017
Tržby z prodeje výrobků a služeb	55	159
Výkonová spotřeba	-4 550	-2 512
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	4 553	4 610
Ostatní provozní náklady	0	-2 113
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>57</b>	<b>143</b>
Nákladové úroky a podobné náklady	0	-77
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-2</b>	<b>-77</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	55	66
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>44</b>	<b>54</b>

#### Developer-M

Název	Developer-M, a.s.
IČO	28223144
Sídlo	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	28. prosince 2007
Spisová značka	B 7579 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

#### Hlavní činnost

Společnost vlastní zhruba 1/3 pozemků projektu Čtvrť pod Hády. Společnost bude zajišťovat výstavbu jedné z budoucích etap projektu.

Vybrané finanční údaje Developer-M, a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za účetní období končící 31. 12. 2017 a za období 1. 1. 2018-30. 6. 2018 (Skupina TRIKAYA se rozhodla u této společnosti pro změnu účetního období na hospodářský rok 1. 7. - 30. 6.).

tis. CZK	30.06.2018	31.12.2016
<b>AKTIVA CELKEM</b>	52 423	49 535
Dlouhodobý majetek	21 151	8 328
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	21 151	8 328
Oběžná aktiva	31 273	41 207
<i>Zásoby</i>	11 368	2 223
<i>Pohledávky</i>	2 980	2 501
<i>Peněžní prostředky</i>	16 924	36 484

tis. CZK	30.06.2018	31.12.2016
<b>PASIVA CELKEM</b>	52 423	49 535
Vlastní kapitál	12 698	5 689
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000
<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	7 000	0
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	3 689	3 690
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	8	0
Cizí zdroje	39 726	43 846
<i>Závazky</i>	39 726	0
<i>Dlouhodobé závazky</i>	38 600	43 846
<i>Krátkodobé závazky</i>	1 126	0

tis. CZK	30.6.2018	31.12.2016
Výkonová spotřeba	-5 687	-1 584
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	9 145	2 223
Osobní náklady	-120	0
Ostatní provozní výnosy	18	0
Ostatní provozní náklady	-3	0
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>3 353</b>	<b>639</b>
Nákladové úroky a podobné náklady	-3 343	-2 424
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-3 342</b>	<b>-444</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	11	0
Daň z příjmů za běžnou činnost	-3	0
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>8</b>	<b>0</b>

## OC Řepy

Název	OC Řepy a.s.
IČO	28205219
Sídlo	Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	7. prosince 2007
Spisová značka	B 7924 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

## Hlavní činnost

Obchodní centrum postavené mezi roky 1986-1994, které slouží jako hlavní nákupní centrum pro Prahu 17. Nákupní centrum se skládá z 2 objektů, z budovy A a z budovy B, s celkovou čistou pronajímatelnou plochou 11 753 m<sup>2</sup>. Územní plán umožňuje výstavbu dalších cca 4400 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch. Obchodní centrum má zhruba 75 nájemníků, kterými jsou např. Albert, Česká pošta, Policie ČR, Česká spořitelna, Komerční banka, DM Drogerie a jiní. Míra obsazenosti se pohybuje kolem 85 %.

Společnost OC Řepy a.s. vznikla fúzí společností Kavalen Gama a.s. (předchozí název současné společnosti OC Řepy a.s.) a původní společností OC Řepy a.s., která vlastnila veškerý majetek týkající se obchodního centra Řepy. Fúze byla provedena způsobem fúzování dceřiné společnosti OC Řepy a.s., což byla zanikající společnost, do mateřské společnosti Kavalen Gama a.s., což byla nástupnická společnost. Skupina TRIKAYA se rozhodla po akvizici 100% podílu ve společnosti Kavalen Gama a.s. pro zachování původního názvu OC Řepy a.s. a tak došlo k jeho změně. Fúze byla provedena s rozhodným dnem 1. 1. 2017.

Vybrané finanční údaje OC Řepy a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za účetní období končící 31. 12. 2017. Pro porovnání údajů jsou přiloženy finanční údaje původní zaniknuté společnosti OC Řepy a.s. k 31. 12. 2016.

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA CELKEM</b>	347 420	197 621
Dlouhodobý majetek	330 153	177 115
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	330 153	177 115
Oběžná aktiva	16 882	18 128
<i>Pohledávky</i>	10 302	11 625
<i>Peněžní prostředky</i>	6 580	6 503
Časové rozlišení	385	2 378

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
<b>PASIVA CELKEM</b>	347 420	197 621
Vlastní kapitál	95 699	35 022
<i>Základní kapitál</i>	97 170	2 000
<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	-33 022	0
<i>Fondy ze zisku</i>	46	46
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	32 976	22 055
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	-1 470	10 921
Cizí zdroje	251 721	162 599
<i>Závazky</i>	251 721	162 599
<i>Dlouhodobé závazky</i>	246 818	117 441
<i>Krátkodobé závazky</i>	4 903	45 158

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
Tržby z prodeje výrobků a služeb	36 367	38 189
Výkonová spotřeba	-12 557	-10 630
Osobní náklady	0	-11
Úpravy hodnot v provozní oblasti	-7 080	-4 079
Ostatní provozní výnosy	1 234	49
Ostatní provozní náklady	- 4 701	-667
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>13 263</b>	<b>22 851</b>
Nákladové úroky a podobné náklady	-10 637	-7 941
Ostatní finanční náklady	- 3 555	-1 406
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-14 192</b>	<b>-9 347</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-929	13 504
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>-1 470</b>	<b>10 921</b>



## AIKONA

Název	AIKONA, a.s.
IČO	26919729
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	16. února 2004
Spisová značka	B 4113 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

### Hlavní činnost

Společnost AIKONA a.s. sloužila dříve jako účelově založená společnost pro projekt ERASMUS. V současné době již společnost nevyvíjí aktivní podnikatelskou činnost.

Vybrané finanční údaje AIKONA, a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za hospodářský rok k 30. 6. 2017 a k 30. 6. 2018.

mil. CZK	30.06.2018	30.06.2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	2 064	23 614
Dlouhodobý majetek	208	208
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	208	208
Oběžná aktiva	1 856	23 406
<i>Pohledávky</i>	1 695	23 257
<i>Peněžní prostředky</i>	161	149

mil. CZK	30.06.2018	30.06.2017
<b>PASIVA CELKEM</b>	2 064	23 614
Vlastní kapitál	1 896	23 584
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	0	8 314
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	-104	13 270
Cizí zdroje	168	30
<i>Závazky</i>	168	30
<i>Krátkodobé závazky</i>	168	30

mil. CZK	30.6.2018	30.6.2017
Výkonová spotřeba	-20	0
Ostatní provozní výnosy	0	13 341
Ostatní provozní náklady	0	-71
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-20</b>	<b>13 270</b>
Ostatní finanční výnosy	10	0
Ostatní finanční náklady	-94	0
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-84</b>	<b>0</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-104	13 270
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>-104</b>	<b>13 270</b>

**TRIKAYA, družstvo**

Název	TRIKAYA, družstvo
IČO	29292247
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	8. září 2011
Spisová značka	Dr 5075 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

## Hlavní činnost

Společnost nevyvíjí aktivní podnikatelskou činnost. V současné době má družstvo ve svých aktivech pozemky pro další rozvoj developerského projektu Čtvrť pod Hády.

Vybrané finanční údaje TRIKAYA, družstvo vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za účetní období končící 31. 12. 2016 a 31. 12. 2017.

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA CELKEM</b>	38 056	36
Dlouhodobý majetek	38 033	0
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	38 033	0
Oběžná aktiva	23	36
<i>Zásoby</i>	0	0
<i>Peněžní prostředky</i>	23	36

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
<b>PASIVA CELKEM</b>	38 106	36
Vlastní kapitál	-2 025	- 1 964
<i>Základní kapitál</i>	50	50
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	-2 014	-2 014
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	-60	0
Cizí zdroje	40 081	2 000
<i>Závazky</i>	40 081	2 000

tis. CZK	31.12.2017	31.12.2016
Výkonová spotřeba	-58	0
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0
Ostatní provozní náklady	-2	0
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-60</b>	<b>0</b>
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	<b>-60</b>	<b>0</b>
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>-60</b>	<b>0</b>

**ABILET Company**

Název	ABILET Company s.r.o.
IČO	4765605
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	29. ledna 2016
Spisová značka	C 94468 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

## Hlavní činnost

Společnost nevyvíjí aktivní podnikatelskou činnost a slouží pouze pro akvizice pozemků pro budoucí projekty.

Vybrané finanční údaje ABILET Company s.r.o. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za účetní období končící 31. 12. 2017a za období 1. 1. 2018 - 30. 6. 2018 (Skupina TRIKAYA se rozhodla u této společnosti pro změnu účetního období na hospodářský rok 1. 7. - 30. 6.).

tis. CZK	30.06.2018	31.12.2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	4 597	4 704
Dlouhodobý majetek	3 449	3 377
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	3 449	3 377
Oběžná aktiva	1 148	1 327
<i>Zásoby</i>	269	174
<i>Pohledávky</i>	0	1 144
<i>Peněžní prostředky</i>	879	9

tis. CZK	30.06.2018	31.12.2017
<b>PASIVA CELKEM</b>	4 597	4 704
Vlastní kapitál	200	200
<i>Základní kapitál</i>	200	200
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	0	0
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	0	0
Cizí zdroje	4 397	4 504
<i>Závazky</i>	4 397	4 504
<i>Krátkodobé závazky</i>	4 397	4 504

tis. CZK	30.06.2018	31.12.2017
Tržby za prodej zboží	0	0
Výkonová spotřeba	-90	-86
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	96	153
Ostatní provozní náklady	-5	-30
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>37</b>
Ostatní finanční náklady	0	-37
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>0</b>	<b>-37</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	0	0
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## TRIKAYA TPB

Název	TRIKAYA TPB a.s.
IČO	5806097
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	14. února 2017
Spisová značka	B 7684 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

### Hlavní činnost

Společnost nevyvíjí aktivní podnikatelskou činnost.

Vybrané finanční údaje TRIKAYA TPB a.s. vycházející z individuální účetní závěrky vypracované dle Českých účetních standardů za účetní období končící 31. 12. 2017 a za období 1. 1. 2018 - 30. 6. 2018 (Skupina TRIKAYA se rozhodla u této společnosti pro změnu účetního období na hospodářský rok 1. 7. - 30. 6.).

tis. CZK	30.06.2018	31.12.2017
<b>AKTIVA CELKEM</b>	2 000	2 000
Oběžná aktiva	2 000	2 000
<i>Zásoby</i>	829	829
<i>Peněžní prostředky</i>	1 171	1 171

tis. CZK	30.06.2018	31.12.2017
<b>PASIVA CELKEM</b>	2 000	2 000
Vlastní kapitál	2 000	2 000
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000

tis. CZK	30.06.2018	31.12.2017
Výkonová spotřeba	0	-827
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	829
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Trikaya Nemovitostní fond SICAV a.s.

Název	Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.
IČO	07004311
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	6. dubna 2018
Spisová značka	B 7933 vedená u Krajského soudu v Brně
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	100 %

## Hlavní činnost

Společnost bude prostřednictvím dlouhodobých investic investovat do nemovitostí a nemovitostních společností. Fond současně využije investic do firemních dluhopisů společností, které se zabývají výstavbou či provozováním komerčních či rezidenčních nemovitostí, resp. poskytování úročených půjček těmto společnostem.

Vzhledem k tomu, že společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. byla založena 6. dubna 2018, finanční údaje této společnosti zatím nejsou k dispozici.

## Mall Vienna Brno

Název	Mall Vienna Brno a.s.
IČO	6679978
Sídlo	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Datum vzniku a zápisu	13. prosince 2017
Spisová značka	B 23117 vedená u Městského soudu v Praze
Podíl Trikaya Asset Management a.s.	50 %

## Hlavní činnost

Společnost nevyvíjí aktivní podnikatelskou činnost. Tato společnost byla založena za účelem nákupu podílu ve společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.

Vzhledem k tomu, že společnost Mall Vienna Brno a.s. byla založena 13. prosince 2017 a zažádala si o prodloužení období pro první účetní závěrku k datu 31. 12. 2018, tak finanční údaje této společnosti zatím nejsou k dispozici.

## 7. Hlavní trhy a postavení emitenta

Skupina působí výhradně v České republice, a to především na brněnském trhu, kde jsou umístěny veškeré projekty Skupiny s jedinou výjimkou, a to projektem OC Řepy umístěným v Praze. Emitent je zakládajícím členem Asociace brněnských architektů a stavitelů.

V současné době Emitent ani skupina nerealizuje a ani neuvažuje o realizaci projektů v zahraničí.

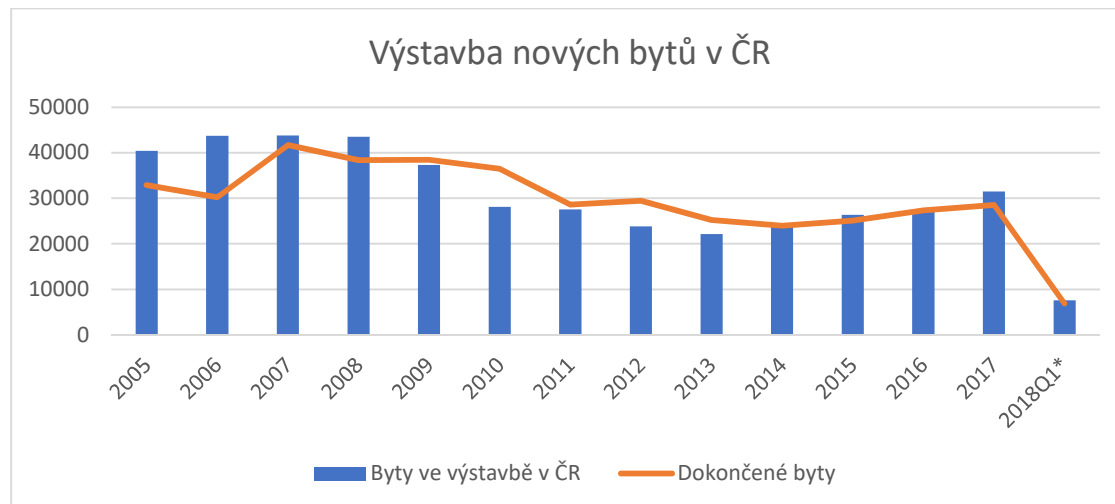
### 7.1. Situace na trhu rezidenčního bydlení v ČR

V rámci celé ČR bytová výstavba už třetím rokem stoupá, což je trend doložený i v prvním čtvrtletí roku 2018 se zahájeným počtem stavěných bytů v počtu 7 618. Za celý rok 2017 bylo 31 521 bytů, což je nejvyšší úroveň od roku 2009. Aktuální nárůst představuje oživení situace po propadu historických maxim z let 2006-2008 (překonávajících 43 tisíc bytů ročně) na úroveň pouhých 22 108 v roce 2013.<sup>2</sup>

I přes celorepublikový nárůst výstavby ceny nemovitostí rychle rostou. Výrazný cenový růst nemovitostí byl v uplynulých letech způsoben především nepoměrem mezi nabídkou a poptávkou.

<sup>2</sup> [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr)

Sílící ekonomika společnosti a jednotlivých domácností umožňovala stále více zájemcům koupit vlastní bydlení nebo investování do nemovitostí, a to zejména ve spojení s nízkými úrokovými sazbami hypoték. Tyto dva aspekty byly hlavním motorem sílící poptávky. Naopak nabídka nebyla schopna na tento trend pohotově reagovat. Dle údajů Světové banky je ze 185 porovnávaných států Česká republika na 127. pozici v délce trvání povolení stavby<sup>3</sup>. Složitá byrokracie povolování staveb zpožďuje a prodlužuje na řadu let.



\*údaje pouze za první kvartál roku 2018

Zdroj: ČSÚ<sup>4</sup>

Česká národní banka již v roce 2017 uvedla do praxe několik opatření ke snížení výhodnosti hypoték a v tomto trendu letos pokračuje. Nové regulace omezující celkovou výši hypotečního dluhu na devítinásobek čistého ročního příjmu a maximální výši splátky na 45 % čistého měsíčního příjmu však dle odhadů a historických dat neomezí přístupnost hypoték o více než 10 %.<sup>5</sup>

Výše zmíněná opatření včetně vývoje úrokových sazeb mohou mít vliv na snížení poptávky po nemovitostech. Pokud se ale nepodaří odblokovat překážky růstu nabídky, nemusí snížení poptávky nutně vést k významnému i snižování cen nemovitostí, jak konstatuje bývalý guvernér ČNB Zdeněk Tůma.<sup>6</sup>

<sup>3</sup> <https://www.e15.cz/ceny-bytu/vyrizovani-stavebniho-povoleni-v-cesku-trva-skoro-nejdele-na-svete-1339278>

<sup>4</sup> [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr)

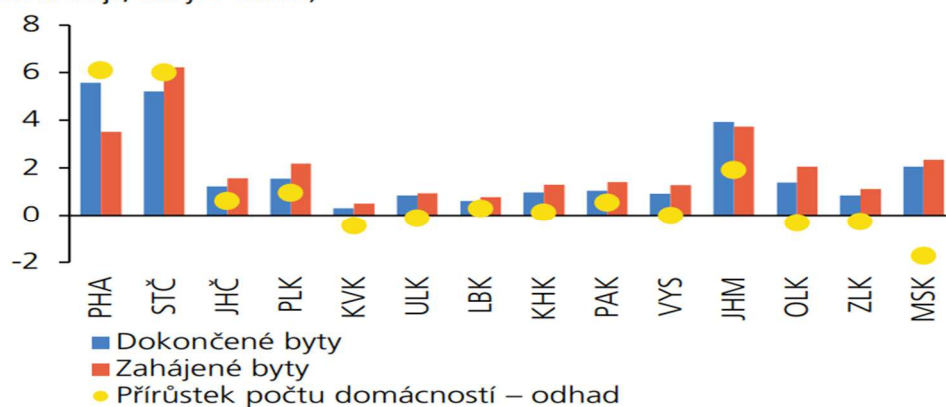
<sup>5</sup>

[https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro\\_media/clanky\\_rozhovory/media\\_2018/cl\\_18\\_180918\\_frait\\_seznam.html](https://www.cnb.cz/cs/verejnost/pro_media/clanky_rozhovory/media_2018/cl_18_180918_frait_seznam.html)

<sup>6</sup> <https://zpravy.aktualne.cz/finance/ceny-bytu-v-cesku/r~6c68fb64493811e8a79a0cc47ab5f122/>

## Bytová výstavba a přírůstek obyvatelstva v krajích v roce 2017

(osa x: kraje; osa y: v tisících)

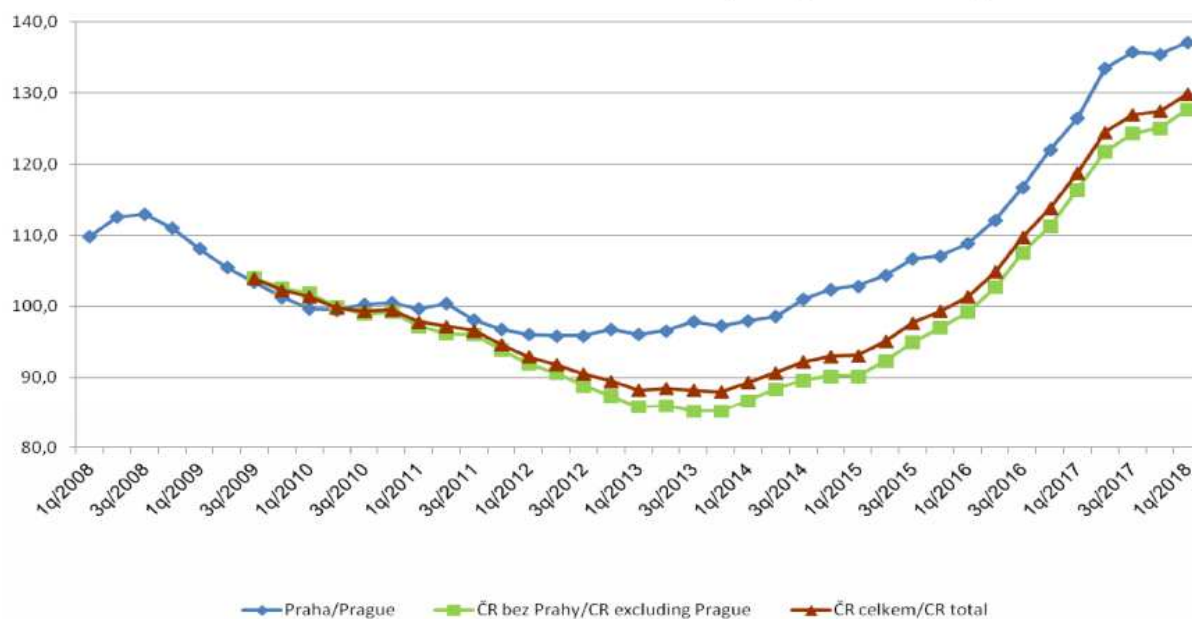


Pramen: ČSÚ, Eurostat, ČNB

Pozn.: Přírůstek počtu domácností odhadnut jako podíl přírůstku obyvatel a průměrné velikosti domácnosti v ČR v příslušném roce podle Eurostatu.

Zdroj: ČNB<sup>7</sup>

Index realizovaných cen starších bytů (průměr 2010 = 100)  
Index of Realized Prices of Second-hand Flats (average of 2010 = 100)



Zdroj: ČNB<sup>8</sup>

Závažnost situace je patrná i z toho, že ceny nemovitostí v České republice rostly v roce 2017 dle Eurostatu nejrychleji v celé Evropské unii a to o 12,8 procenta. Pro srovnání lze uvést, že v Evropě rostly ceny rychleji než u nás jen na Islandu, který aktuálně o členství v EU neusiluje a kde stouply o 16 procent.

<sup>7</sup> [http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni\\_stabilita/zpravy\\_fs/fs\\_2017-2018/fs\\_2017-2018\\_kapitola\\_2.pdf](http://www.cnb.cz/miranda2/export/sites/www.cnb.cz/cs/financni_stabilita/zpravy_fs/fs_2017-2018/fs_2017-2018_kapitola_2.pdf)

<sup>8</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-1-ctvrtleti-2018>

## 7.2. Obchodní centra v EU

Podle zprávy Evropská obchodní centra společnosti Cushman & Wakefield z června 2018 tempo výstavby obchodních center v Evropě zpomaluje.<sup>9</sup> V roce 2017 poklesl objem dokončených prostor meziročně o 23 procent na 3,8 mil na metr čtvereční. Spíše než na novou výstavbu se investoři soustředí na revitalizace s důrazem na kvalitní prostředí, rozšíření služeb a zážitkových prostor.

## 7.3. Obchodní centra v České republice

V Česku je podle společnosti Cushman & Wakefield 98 obchodních center<sup>10</sup>, jejichž celková obchodní plocha dosahuje 2,3 milionu metrů čtverečních. Podle poměru celkové obchodní plochy na 1000 obyvatel je ČR se 150 metry čtverečními hluboko za unijním průměrem 240, což ukazuje značný potenciál pro další výstavbu. Zde se očekává jednak rozšiřování zavedených center a pak výstavba nových a to převážně v centrech měst. Rok 2019 bude od 1995 pravděpodobně prvním, kdy v ČR neotevře žádné nové obchodní centrum a to přes to, že od roku 2017 do 2020 má otevřít celkem 66 nových center, čímž celkový počet center v ČR vzroste na 250.<sup>11</sup>

Od začátku roku 2017 se tak v České republice dokončilo 57 850 metrů čtverečních nových ploch obchodních center. Číslo zahrnuje rozšíření centra IGY České Budějovice o 9 250 metrů čtverečních, rozšíření centra Chodov o 35 000 m<sup>2</sup> a výstavbu zcela nového obchodního centra Central Jablonec o výměře 13 600 m<sup>2</sup>. Oproti loňskému roku se tak jedná o 67% nárůst.<sup>12</sup>

Většina obchodních center v Česku vznikla mezi lety 2004 až 2009. K rekonstrukcím zpravidla dochází po osmi až desíti letech, aby odpovídaly aktuálním designovým trendům, a především měnicím se preferencím zákazníků a nájemců. Z celkového počtu 98 obchodních center v České republice bylo doposud zrekonstruováno 19 z nich. Celkem 62 obchodních center v ČR jsou starší 10 let, z těch bylo zrekonstruováno 17, včetně Centra Černý Most, Centra Chodov, Olympie Brno, OC Nový Smíchov, Futura Ostrava či IGY Centra České Budějovice.

## 7.4. Situace na trhu rezidenčního bydlení v Brně

Výstavba je navzdory velké poptávce blokována zejména Územním plánem. Od zrušení aktualizace územního plánu před třemi roky zatím nedošlo k žádné významné změně územního plánu, která by umožnila ve výraznějším rozsahu výstavbu nového bydlení ve městě.

Tento stav je pravděpodobně jedním z důvodů, proč roste zájem o nové bydlení mimo město<sup>13</sup>. Zatímco v celém Jihomoravském kraji bylo v roce 2017 dokončeno 4 236 nových bytů, tedy o 10,5 % více než v předešlém roce, v Brně to bylo pouze 894 nových bytů, což je oproti roku 2016 pokles o 9,1 %. Brno-venkov pak zaznamenalo nárůst o 19,9 % na 1 054 nových bytů ročně. Tyto údaje jsou převrácením dosavadního vývoje, kdy se obvykle v Brně-městě stavělo oproti venkovu dvojnásobně.<sup>14</sup>

<sup>9</sup> <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2018/06/shopping-centres---refurbishment>

<sup>10</sup> <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2018/06/shopping-centres---refurbishment>

<sup>11</sup> <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2017/06/retail-parks---new-maps-and-trends>

<sup>12</sup> <http://www.cushmanwakefield.cz/cs-cz/news/2017/11/shopping-centre-development>

<sup>13</sup> <http://www.rtvplus.cz/novinka-3046-V-Brne-dochazeji-nove-byty-jejich-ceny-rostou>

<sup>14</sup> [https://www.czso.cz/csu/czso/bvz\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/bvz_cr)



Průměrné ceny nabízených bytů stouply na 71 tisíc korun za metr čtvereční, přičemž u nejmenších bytů, o které je v současnosti největší zájem se ceny dostaly až k 75 tisícům.<sup>15</sup>

Cena bytů a vzrůstající hodnoty nájmu, které v Brně jen za poslední rok vzrostly až o 15 %<sup>16</sup>, jsou výsledkem nejen pomalé výstavby, ale i populačních změn. Brno je univerzitní město, a třebaže počet obyvatel s trvalým pobytem stagnuje už deset let pod 380 tisíci, tak poptávka po bydlení roste dramaticky. Skutečný počet lidí žijících ve městě se sleduje obtížně, odhady ale mluví o 540 tisících lidech, kteří se ve městě pohybují během týdne oproti pouhým 350 tisícům o víkendu.<sup>17</sup> Svou roli hraje i stárnutí obyvatel s trvalým pobytem.

## 7.5. Obchodní centra v Brně

Společnost věří, že zájem širší veřejnosti a dostatečná kupní síla dává prostor pro další výstavbu obchodních center v Brně. To i přesto, že v únoru 2018 se developer HB Reavis vzdal úmyslu postavit velké kupní centrum v blízkosti autobusového nádraží Zvonařka směrem k místu, které přichází v potaz v souvislosti s přesunem brněnského hlavního nádraží. Protestující občané zdůrazňovali, že v místě již dvě obchodní centra jsou, zatímco rezidenční kapacity tam nejsou téměř žádné, a tudíž by daná část města byla po zavíracích hodinách de facto vyliďněna. Podle studie Masarykovy univerzity bylo v centru v roce 2014 jen 7,2 % prodejní plochy z celkové plochy města, v roce 1976 to bylo 42 %, v roce 1989 pak 32 %. Obchody rostou a stěhují se na okraj města. Obchody s potravinami tvoří pětinu celkové prodejní plochy v Brně a přibývají ve 20 městských částech. Nejvíce jich zákazníci najdou v centru, v Králově Poli, Židenicích nebo Bystrci.

## 8. Informace o trendech

### 8.1. Žádná podstatná negativní změna

Od data poslední účetní závěrky Emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta a ani ve vyhlídkách Skupiny.

### 8.2. Informace o známých trendech

Emitent a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu rezidenčního bydlení a obchodních prostor. Tento trh je ovlivněn jak makroekonomickými vlivy, tak faktory specifickými pro tento trh popsanými níže.

---

<sup>15</sup>

[https://www.trikaya.cz/img/wswg/file/TZ\\_Cenov%C3%BD%20r%C5%AFst%20byt%C5%AF%20se%20v%20Brn%C4%9B%20zastavil.pdf](https://www.trikaya.cz/img/wswg/file/TZ_Cenov%C3%BD%20r%C5%AFst%20byt%C5%AF%20se%20v%20Brn%C4%9B%20zastavil.pdf)

<sup>16</sup> [https://brnensky.denik.cz/zpravy\\_region/najmy-v-brne-jsou-rekordne-vysoko-situace-se-nezlepsi-upozornuji-odbornici-20180509.html](https://brnensky.denik.cz/zpravy_region/najmy-v-brne-jsou-rekordne-vysoko-situace-se-nezlepsi-upozornuji-odbornici-20180509.html)

<sup>17</sup> <https://brno2050.cz/wp-content/themes/brno2050/img/pdf/jaka-je-kvalita-zivota.pdf>

## Makroekonomické vlivy

Rostoucí poptávka po bytech je způsobena příznivou ekonomickou situací odrážející se též v nízké nezaměstnanosti. Nezaměstnanost se aktuálně nachází na úrovni 2,8 %<sup>18</sup>, při současném nárůstu míry zaměstnanosti. Nízká nezaměstnanost pak tlačí na růst mezd – průměrná mzda vzrostla v prvním čtvrtletí o 8,6 % oproti stejnému období loni a v současné době činí průměrná mzda 30 265 CZK<sup>19</sup>. Ve stavebnictví však byla v poslední dekádě situace složitější. Navzdory příznivým číslům v letech 2009 a 2010, kdy co do kontribuce k tvorbě HDP se tyto roky s hodnotami přes 100 miliard držely poblíž historického maxima 105 miliard z roku 2008, stály za těmito čísly dotační programy a mnohé projekty se konaly jen díky zásadním slevám odrážejících se v nižších maržích. Poslední roky je situace odlišná, české stavebnictví zažilo růsty téměř 4 % ročně (2014-3Q2018 v průměru 3,8% meziročně<sup>20</sup>) a patří k těm výkonnějším v EU, jak je patrné i z posledních údajů, i když i zde je patrný nárůst spíše v cenách než množství. Stavební produkce v říjnu 2018 po očištění o vliv počtu pracovních dnů meziročně vzrostla o 5,0 %.

Situaci na realitním trhu ovlivňuje též Česká národní banka (ČNB) opatřeními v rámci své makroobezřetnostní politiky, jelikož úvěry na bydlení pro obyvatelstvo tvoří zhruba 76 % veškerých úvěrů domácnostem na trhu<sup>21</sup>. ČNB opakovaně uvedla, že považuje tuzemské ceny nemovitostí za mírně nadhodnocené, což je nebezpečné obzvláště proto, že nepřírozeně příznivé jsou i ukazatele, ze kterých tento výpočet vychází. V souvislosti s rychlým růstem úvěrů i cen v sektoru přistoupila ČNB ke zvýšení sazby proticyklické kapitálové rezervy na 1,50 % s platností od 1. července 2019. Toto opatření prodražuje bankám poskytování úvěrů a navíc vytváří rezervu pro případný prudký pokles trhu, v takovém případě by ČNB dané rezervy rozpustila a využila na tlumení přenosu šoku do reálné ekonomiky.

Dalším faktorem do budoucna snižující atraktivnost hypoték je zvyšování úrokových sazeb. Lze očekávat, že v horizontu dvou let bude Evropská centrální banka muset reagovat na ekonomickou situaci i prudké zvyšování sazeb v USA a své sazby zvýší, což je krok, který již avizovala, avšak s dodatkem, že toto opatření nespěchá. Na takovýto vývoj bude pravděpodobně reagovat i ČNB, jelikož podstatné zvýšení úrokového diferenciálu k eurovým sazbám by vytvářelo systematický a dlouhodobý tlak na oslabení koruny. I bez vlivu ECB lze však čistě na základě signálů vydávaných ČNB stejně jako vývoje domácí inflace očekávat v brzké době pokračování zvyšování sazeb<sup>22</sup>.

## Stavebnictví a bytová výstavba – duben 2018<sup>23</sup>

Stavební produkce v dubnu 2018 po očištění o vliv počtu pracovních dnů reálně meziročně vzrostla o 4,8 %, bez očištění se zvýšila o 7,7 %. Stavební úřady vydaly meziročně o 5,3 % stavebních povolení více a orientační hodnota těchto povolení vzrostla o 20,2 %. Meziročně bylo zahájeno o 5,3 % bytů méně. Dokončeno bylo o 1,9 % bytů méně.

Stavební produkce v dubnu 2018 po vyloučení sezónních vlivů (včetně vlivu počtu pracovních dnů) byla reálně meziměsíčně vyšší o 1,5 %. Meziročně po očištění o vliv počtu pracovních dnů vzrostla o 4,8 %, bez očištění se zvýšila o 7,7 %. Duben 2018 měl ve srovnání se stejným měsícem předchozího roku o dva pracovní dny více. Produkce v pozemním stavitelství meziročně vzrostla o 10,8 % (příspěvek

<sup>18</sup>

[https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY\\_PKG.VYSTUP?p\\_period=1&p\\_sort=2&p\\_des=50&p\\_sestuid=21748&p\\_uka=1&p\\_strid=ACHAA&p\\_od=200501&p\\_do=201811&p\\_lang=CS&p\\_format=0&p\\_decsep=%2C](https://www.cnb.cz/cnb/STAT.ARADY_PKG.VYSTUP?p_period=1&p_sort=2&p_des=50&p_sestuid=21748&p_uka=1&p_strid=ACHAA&p_od=200501&p_do=201811&p_lang=CS&p_format=0&p_decsep=%2C)

<sup>19</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/prumerne-mzdy-1-ctvrtleti-2018>

<sup>20</sup> [https://www.czso.cz/csu/czso/sta\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/sta_cr)

<sup>21</sup> [https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova\\_bankovni\\_stat/bankovni\\_statistika/bank\\_stat\\_komentar.html](https://www.cnb.cz/cs/statistika/menova_bankovni_stat/bankovni_statistika/bank_stat_komentar.html)

<sup>22</sup> [https://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/prognoza/](https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/prognoza/)

<sup>23</sup> <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/stavebnictvi-duben-2018>

+8,0 procentního bodu). Produkce inženýrského stavitelství se meziročně snížila o 1,2 % (příspěvek - 0,3 p. b.).

Průměrný evidenční počet zaměstnanců\*) v podnicích s 50 a více zaměstnanci ve stavebnictví se v dubnu 2018 meziročně snížil o 1,1 %. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda těchto zaměstnanců meziročně vzrostla o 2,9 % a činila 36 612 CZK.

Stavební úřady v dubnu 2018 vydaly 7 010 stavebních povolení, meziročně o 5,3 % více. Orientační hodnota těchto staveb dosáhla 29,3 mld. CZK a ve srovnání se stejným obdobím roku 2017 vzrostla o 20,2 %.

Počet zahájených bytů v dubnu 2018 meziročně klesl o 5,3 % a dosáhl hodnoty 2 490 bytů. V rodinných domech došlo k nárůstu počtu bytů o 15,9 %, v bytových domech byl zaznamenán pokles počtu zahájených bytů o 67,4 %.

Počet dokončených bytů v dubnu 2018 meziročně klesl o 1,9 % a činil 2 166 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech vzrostl o 46,0 %, v bytových domech došlo k poklesu o 71,0 %.

Stavební produkce podle údajů Eurostatu v březnu 2018 v EU28 meziročně klesla po očištění o vliv počtu pracovních dnů o 1,3 %. Pozemní stavitelství se snížilo o 0,8 % a inženýrské stavitelství se snížilo o 4,4 %. Údaje za duben 2018 Eurostat zveřejní podle předběžného harmonogramu dne 19. 6. 2018.

## 9. Prognózy nebo odhady zisku

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

## 10. Významné smlouvy

Emitent ani členové Skupiny neuzavřeli ke dni tohoto Prospektu žádnou smlouvu kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání, která by mohla vést ke vzniku závazku, který by byl podstatný pro člena Skupiny, a tím i pro Emitenta a pro schopnost Emitenta plnit své závazky vůči vlastníkům Dluhopisů.

Emitent má uzavřeny následující významné smlouvy, které se týkají financování Emitenta:

Společnost ze Skupiny	Datum vzniku	Věřitel	Jistina (v CZK)	Úroková sazba	Splatnost	Aktuální zůstatek (bez naběhlých úroků), v CZK
Emitent	01.7.2018	Trikaya Nemovitostní fond SICAV a.s.	83 400 000	8,00%	01.07.2021	83 400 000
Emitent	01.04.2016	Vlastníci dluhopisů	100 000 000	6,00%	01.04.2020	100 000 000
Emitent	01.07.2017	Vlastníci dluhopisů	67 200 000	5,25%	01.07.2021	67 200 000
Emitent	01.09.2016	Vlastníci dluhopisů	52 100 000	5,50%	01.09.2020	52 100 000
Emitent	01.09.2016	Vlastníci dluhopisů	121 500 000	6,25%	01.09.2020	121 500 000
Emitent	01.09.2016	Vlastníci dluhopisů	19 100 000	5,00%	01.09.2020	19 100 000
Emitent	01.12.2016	Vlastníci dluhopisů	62 800 000	5,50%	01.12.2020	62 800 000

Další významné smlouvy jsou uvedeny v kapitole Rizikové faktory, v části Závislost na externím financování.

## 11. Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta

### 11.1. Představenstvo

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo. Emitent má dva členy představenstva, z nichž jeden je předsedou představenstva. Za představenstvo Emitenta jedná předseda představenstva a místopředseda představenstva každý samostatně s výjimkou právních jednání, jejichž předmětem je plnění nad 3 000 000,- CZK (slovy: tři milióny korun českých), kdy v těchto případech zastupuje společnost předseda představenstva a místopředseda představenstva společně. Podepisování se děje tak, že předseda představenstva a místopředseda představenstva připojí svůj podpis k nadepsané nebo vytištěné obchodní firmě společnosti. Členy představenstva volí a odvolává valná hromada.

Představenstvu přísluší obchodní vedení společnosti. Nikdo není oprávněn udělovat představenstvu pokyny týkající se obchodního vedení. Představenstvo zajišťuje řádné vedení účetnictví, předkládá valné hromadě ke schválení účetní závěrku a v souladu se stanovami také návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty.

Členy představenstva Emitenta jsou Ing. DALIBOR LAMKA, dat. nar. 16. října 1956, Solniční 630/3, Brno-město, 602 00 Brno a Ing. ALEXEJ VESELÝ, dat. nar. 25. dubna 1976 Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno.

Přehled relevantních údajů o členech představenstva Emitenta je uveden níže:

**Ing. DALIBOR LAMKA**

Datum narození 16. října 1956  
Den vzniku funkce 14. prosince 2016  
Vzdělání, praxe a další  
relevantní informace:

**TRIKAYA Group (2009 – současnost)**  
Zakladatel, předseda představenstva  
**FRI Trade & Finance SA, Švýcarsko (1995 - 2008)**  
Partner, viceprezident  
**B.I.D. Building Investment Development, Švýcarsko (1995 - 2008)**  
Managing Director  
**Inest Investment SA, Švýcarsko (1989 - 1995)**  
Managing Director

Působení v orgánech  
jiných společností

FINMASTER Management a.s.	člen představenstva (od 13. listopadu 2017)
Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.	předseda správní rady (od 6. dubna 2018)
Trikaya Asset Management a.s.	předseda představenstva (od 14. prosince 2016)
INEST, a.s. v likvidaci	předseda představenstva (od 5. srpna 2015)
SURYA spol. s r.o.	jednatel (od 5. srpna 2015)
ROBFER a.s.	člen představenstva (od 9. prosince 2015)

**Ing. ALEXEJ VESELÝ**

Datum narození 25. dubna 1976  
Den vzniku funkce 14. prosince 2016  
Vzdělání, praxe a další  
relevantní informace:

**TRIKAYA Group (02/2010 – současnost)**  
Výkonný ředitel developmentu, místopředseda představenstva  
**ORCO Property Group (11/2007 – 11/2009)**  
Regionální ředitel  
Manažer Developmentu  
**Hochtief CZ (08/2000 – 10/2007)**  
Projektový manažer divize Property Development  
Finanční ředitel divize Morava  
Vedoucí oddělení controllingu

**Vzdělání**

2013 – současnost FAST VUT Brno  
2000 – 2005 FPH VSE Praha  
1994-1999 FAST VUT Brno  
1990-1999 Vysoká škola Lerchova

Působení v orgánech	Trikaya Asset Management a.s.	místopředseda představenstva (od 14. prosince 2016)
jiných společností:	CODYA investiční společnost, a.s.	člen představenstva (od 20. února 2018)

## 11.2. Dozorčí a kontrolní orgány

Dozorčí rada Emitenta je kontrolním orgánem Emitenta, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta, zejména na to, zda se podnikatelská činnost uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má jednoho člena, kterého volí a odvolává valná hromada.

Členem dozorčí rady Emitenta je JAN KOLAŘÍK, dat. nar. 5. února 1991, Rumunská 4046/12, 767 01 Kroměříž.

Přehled relevantních údajů o členovi dozorčí rady je uveden níže:

Ing. JAN KOLAŘÍK		
Datum narození	5. února 1991	
Den vzniku funkce	14. prosince 2016	
Vzdělání, praxe a další relevantní informace:	<b>Trikaya Group (09/2014 – současnost)</b>	
	Finanční ředitel	
	Vedoucí finančního controllingu	
	<b>Vzdělání</b>	
	2013 – 2015 VUT Brno/Realitní inženýrství	
	2010 – 2013 VUT Brno/Fakulta elektrotechniky a komunikačních technologií	
	2006 - 2010 Střední průmyslová škola Zlín	
Působení v orgánech	NEUMANN bytový dům a.s.	člen dozorčí rady
jiných společností:	PONAVA CENTRUM a.s.	člen dozorčí rady (od 9. ledna 2017)
	TRIKAYA Czech Republic a.s.	člen dozorčí rady (od 29. března 2017)
	AIKONA, a.s.	člen dozorčí rady (od 17. ledna 2018)
	Developer Brno Hády, a.s.	člen dozorčí rady (od 29. března 2017)
	Developer-M, a.s.	člen dozorčí rady (od 29. března 2017)
	Trikaya Asset Management a.s.	člen dozorčí rady (od 14. prosince 2016)
	PONAVIA REZIDENCE a.s.	člen dozorčí rady (od 9. ledna 2017)
	Trikaya Property and Facility Management a.s.	člen dozorčí rady (od 29. března 2017)
	Ponavia VT Park a.s.	člen dozorčí rady (od 12. června 2017)
	Trikaya Project Management a.s.	člen dozorčí rady (od 29. března 2017)
	TRIKAYA TPB a.s.	člen dozorčí rady (od 14. února 2017)
	FINMASTER Management a.s.	člen dozorčí rady (od 13. listopadu 2017)
	OC Řepy a.s.	člen dozorčí rady (od 12. ledna 2018)

### 11.3. Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Emitent nezřídil výbor pro audit.

## 12. Vybrané finanční údaje emitenta

Auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31. 12. 2017 (**Emitentovy finanční informace k 31. 12. 2017**) a auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31.12.2016 (**Emitentovy finanční informace k 31. 12. 2016**), jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem, odkaz na **Emitentovy finanční informace** je uveden v části „Informace zahrnuté odkazem“.

Mezitímní finanční výkazy k 30.6.2018 a ke stejnému období předchozího roku stejně jako výkaz cash flow za roky 2016 a 2017 nebyly ověřeny auditorem.

Emitent nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku vzhledem k tomu, že tato povinnost mu nevyplývá z právních předpisů. Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, tři kritéria: (i) aktiva brutto více než 100 mil. CZK, (ii) roční úhrn čistého obrátu více než 200 mil. CZK a (iii) průměrný přepočtený stav zaměstnanců (více než 50), přičemž pro povinnost konsolidace musí být splněna alespoň dvě kritéria. Emitent v daný moment splňuje pouze podmínku hodnoty aktiv, a proto tedy nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

Emitentovy finanční informace byly vypracovány v souladu s českými účetními standardy (CÚS). Emitentovy finanční informace k 31. 12. 2017 a Emitentovy finanční informace k 31. 12. 2016 byly prověřeny společností Beta Audit, spol. s r.o. (**Auditor**).

Na základě ověření Emitentových finančních informací Auditor Emitenta vypracoval Zprávu nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zpráva nezávislého auditora je v tomto Prospektu zahrnuta odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitent prohlašuje, že Auditor Emitenta ani žádný jeho člen nedisponují výrazným zájmem v emitentovi. V souladu s tímto prohlášením Emitent zvažil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany Auditora, možnou předchozí účast Auditora ve statutárních orgánech Emitenta, či možné propojení Auditora s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Emitentovy finanční informace jsou uvedeny v CZK, funkční a vykazovací měně Emitenta. Dále, není-li uvedeno jinak, finanční a statistické údaje uvedené v tomto Prospektu jsou vyjádřeny v tisících korun českých. Následující tabulky obsahují vybrané nekonsolidované finanční údaje Emitenta za období končící 31. prosince 2016 a 31. prosince 2017. Údaje byly získány z Emitentových finančních informací a je třeba je číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Prospektu. Tyto finanční informace spolu se zprávami Auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem a jsou jeho nedílnou součástí (viz kapitola „*Informace zahrnuté odkazem*“.).

Vybrané finanční ukazatele (ke konci roku auditované, mezitímní neověřené auditorem)

	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA CELKEM</b>	639 740	648 957	388 717
Dlouhodobý majetek	429 790	390 559	189 322
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	429 790	390 559	189 322
Oběžná aktiva	209 950	258 398	199 395
<i>Zásoby</i>	0	0	27 644
<i>Pohledávky</i>	208 026	164 901	55 914
<i>Peněžní prostředky</i>	1 924	93 497	115 837

	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2016
<b>PASIVA CELKEM</b>	639 740	648 957	388 717
Vlastní kapitál	36 405	43 219	13 908
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000	2 000
<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	10 214	10 214	10 214
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	30 986	1 675	-346
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	-6 814	29 311	2 021
Cizí zdroje	603 335	605 738	374 809
<i>Závazky</i>	603 335	605 738	374 809
<i>Dlouhodobé závazky</i>	467 000	467 000	312 700
<i>Krátkodobé závazky</i>	136 335	138 738	62 109

	1.1.-30.6.2018	2017	2016
Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 594	2 791	421
Výkonová spotřeba	11 587	31 205	21 466
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0	-27 644
Osobní náklady	0	240	80
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-8 993</b>	<b>-28 656</b>	<b>6 518</b>
Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0	13 531
Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	53 026	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	4 866	5 621	759
Nákladové úroky a podobné náklady	10 352	29 552	8 246
Ostatní finanční výnosy	7 901	40 629	2
Ostatní finanční náklady	236	16	12
<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>2 179</b>	<b>57 967</b>	<b>-4 497</b>
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-6 814	29 311	2 021
<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>-6 814</b>	<b>29 311</b>	<b>2 021</b>



tis. Kč	2016	2017
Stav peněžních prostředků na začátku období	4 782	115 836
Provozní příjmy	43 129	117 502
Příjmy z prodeje výrobků a služeb	926	6 622
Příjmy z prodeje zboží	15	0
Přijaté úroky	1	0
Přijaté DPH	2 767	6 315
Ostatní příjmy z provozní činnosti	39 420	104 565
Provozní výdaje	-165 557	-263 546
Výdaje na materiál a DHIM	0	-1 010
Výdaje na služby	-18 390	-32 073
Výdaje - osobní	-68	-204
Zaplacené daně a poplatky	-12	-2 784
Placené úroky	0	-15 659
Placené DPH	-3 826	-5 780
Ostatní provozní výdaje	-143 261	-206 036
Kursově rozdíly při přečtení valut a deviz	-6	2
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-122 434</b>	<b>-146 042</b>
Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	0	-26 270
Příjmy z prodeje finančních investic	312 300	154 300
Výdaje spojené s pořízením finančních investic	-78 812	-4 328
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>233 488</b>	<b>123 702</b>
Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků	111 055	-22 340
<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>	<b>115 836</b>	<b>93 497</b>

### 13. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent prohlašuje, že Emitent ani žádná Dceřiná společnost není a v předešlých 12 měsících nebyla účastníkem žádného soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Skupiny.

### 14. Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně výhledů Emitenta nebo Skupiny Emitenta.

Po datu sestavení poslední auditované účetní závěrky Emitent pořídil v prvním kvartálu roku 2018 prostřednictvím společnosti Mall Vienna Brno a.s. společnost Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., která provozuje a pronajímá část obchodního centra OC Futurum v Brně a dále v posledním kvartálu roku 2018 prostřednictvím společnosti Brno Vídeňská Food Mall a.s. společnost OC Brno Vídeňská s.r.o., které provozuje a pronajímá zbylou část obchodního centra OC Futurum.

Po akvizici společnosti obchodního centra OC Řepy v Praze na konci roku 2017 výše zmíněná akvizice celého obchodního centra OC Futurum v Brně přispěla k výrazné diverzifikaci realitního byznysu skupiny, který před akvizicemi obchodních center byl zaměřen pouze na rezidenční trh.

## 15. Zveřejněné dokumenty

Po dobu platnosti tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta na adrese Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno:

- zakladatelská listina a stanovy Emitenta,
- auditované finanční výkazy Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim
- historické finanční údaje Emitenta za roky 2016 a 2017 a finanční údaje Dceřiných společností Emitenta za roky 2016 a 2017 (resp. kratší dobu, po kterou taková Dceřiná společnost existuje)
- smlouva s administrátorem

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výroční zprávy a účetní výkazy k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [trikaya.cz/trikaya-asset-management](http://trikaya.cz/trikaya-asset-management).

Historické finanční údaje všech Dceřiných společností Emitenta za každý ze dvou finančních let předcházejících uveřejnění tohoto Prospektu (resp. kratší dobu, po kterou taková Dceřiná společnost existuje) jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle příslušné Dceřiné společnosti.

## ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE V ČESKÉ REPUBLICĚ

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držby Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, v nichž jsou daňovými rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.

Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, v platném znění (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.

V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoliv dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoliv příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

### Úrok

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu při jeho zpětném odkupu Emitentem a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený fyzické osobě podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při zpětném odkupu Dluhopisu Emitentem a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového priznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při zpětném odkupu

Dluhopisu Emitentem a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok (příjem z kapitálového majetku) nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho zpětném odkupu Emitentem a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale vlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 %. Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stálé provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, je Emitent povinen při výplatě srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost příjemce úroku v České republice za splněnou uskutečněním srážky podle předchozí věty. Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (včetně příjmu fyzické osoby ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stálé provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem. Plátce příjmu nebo platební zprostředkovatel mohou po příjemci požadovat poskytnutí údajů potřebných pro splnění oznamovacích povinností podle směrnice EU o zdaňování příjmů z úspor.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

### **Zisky/ztráty z prodeje**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým

daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani a zahrnují se do obecného základu daně kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % a, pokud jsou realizovány v rámci podnikatelské činnosti fyzické osoby, která Dluhopisy prodává, případně též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti v příslušném zdaňovacím období a částkou 48násobku průměrné mzdy (1 569 552 CZK pro rok 2019). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zdanitelných zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 CZK. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď vlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné (podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nevlastní Dluhopisy v České republice prostřednictvím stálé provozovny, a příjem z prodeje Dluhopisů mu neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu EU nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající vlastník Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že nevlastní Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího

zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a potvrzením o tom, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

### **Devizová regulace**

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky, případně její předseda, však může dle Ústavního zákona o bezpečnosti ČR vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními Krizového zákona, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

## VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVÍ

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoliv Dluhopisů by se neměli výhradně spoléhat na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních nároků vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

### Vymáhání soukromoprávních závazků vůči emitentovi

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoliv soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoliv Dluhopisů ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoliv státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů nemožné zahájit jakékoliv řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (**ZMPS**).

Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce cizí rozhodnutí), uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu, a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti občanovi České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše v tomto odstavci se však přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, že sdělení Ministerstva spravedlnosti o vzájemnosti ze strany cizího státu je závazné pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu tak přihlédne jako ke každému jinému důkazu.

V souvislosti s členstvím České republiky v EU je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.



## VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 1. Interní schválení Emise Emitentem

Emise a nabídka Dluhopisů byla schválena rozhodnutím představenstva Emitenta ze dne 11. 7. 2018.

### 2. Schválení prospektu Českou národní bankou

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. ČNB č. j. S-Sp-2018/00088/CNB/570 ze dne 30. 5. 2019, které nabylo právní moci dne 31. 5. 2019.

### 3. Právní předpisy upravující vydání dluhopisů

Dluhopisy jsou vydávány na základě Zákona o dluhopisech, Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a Nařízení.

### 4. Významné změny, které nastaly po datu poslední auditované účetní závěrky Emitenta

V období od poslední auditované účetní závěrky Emitenta do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Emitenta nebo Skupiny Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta nebo Skupiny Emitenta, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné, vyjma níže uvedených skutečností:

*Skupina po datu účetní závěrky Emitenta (31. 12. 2017) provedla akvizice včetně transakcí pod společnou kontrolou v souhrnné výši 700 mil. Kč. V první polovině roku 2018 se společností podařilo odkoupit 50% podíl ve společnosti The Landmark Building a.s., která vlastní pozemky na výstavbu kancelářské budovy Landmark na rohu ulic Milady Horákové a Koliště v Brně, od spoluakcionáře společnosti PSJ Investors CZ a.s. Dále skupina Trikaya v první polovině roku 2018 akvírovala první polovinu obchodního centra Futurum v Brně (retailová část) od společnosti ATRIUM Europe B.V. Během roku Trikaya pokračovala v jednání o koupi druhé poloviny obchodního centra Futurum (část TESCO) od finanční skupiny AERIUM, které dokončila v říjnu 2018 akvizicí této poloviny. Tím došlo ke kompletní konsolidaci obchodního centra pod skupinu TRIKAYA.*

Za období pokryté historickými finančními údaji uvedenými v tomto Prospektu ani od data poslední auditované účetní závěrky do data tohoto Prospektu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta či Skupinu, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny.

### 5. Údaje od třetích stran

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Prospektu či inkorporované do tohoto Prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, ve které jsou schopni to zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

### 6. Soudní a rozhodčí řízení

Emitent není ke dni vydání Prospektu hlavním ani vedlejším účastníkem v soudním sporu.

## SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

**Administrátor** znamená administrátor Emise, společnost CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., se sídlem na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno, IČO: 277 58 419, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 5249 vedenou Krajským soudem v Brně.

**Akvizice projektů** znamená nákup nemovitostí, pozemků nebo nemovitostních společností.

**Auditor** znamená společnost BETA Brno a.s.

**Bankovní účet** znamená speciální bankovní účet Administrátora č. 224 674 549 / 0300.

**Centrální depozitář** znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem na adrese Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 25081489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 4308.

**CZK** znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

**ČNB** znamená Českou národní banku.

**Datum emise** znamená 31. 5. 2019.

**Dceřiná společnost** znamená jakoukoliv osobu, v níž má Emitent přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % (slovy: padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo jejíž účetní závěrky jsou konsolidovány s účetními závěrkami Emitenta v souladu s CAS.

**Den konečné splatnosti dluhopisů** znamená pojem definovaný v článku 6.1 Emisních podmínek.

**Den předčasné splatnosti dluhopisů** má význam uvedený v článcích 9.2. a 12.4. Emisních podmínek.

**Den výplaty** má význam uvedený v článku 7.2 Emisních podmínek.

**Den výplaty úroku** má význam uvedený v článku 5.1 Emisních podmínek.

**Development projektů** znamená výstavbu nemovitosti.

**Dluhopisy** znamená dluhopisy vydávané Emitentem dle tohoto Prospektu.

**Emise** znamená emisi Dluhopisů.

**Emisní podmínky** znamená emisní podmínky Dluhopisů.

**Emitent** znamená společnost Trikaya Asset Management a.s. se sídlem na adrese Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 292 02 078, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6027.

**Emitentovy finanční informace k 31.12.2016** znamená auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31.12.2016.

**Emitentovy finanční informace k 31.12.2017** znamená auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31.12.2017.

**Emitentovy finanční informace** znamená Emitentovy finanční informace k 31.12.2016 spolu s Emitentovými finančními informacemi k 31. 12. 2017.

**Insolvenční návrh** má význam uvedený v článku 9.1. Emisních podmínek.

**Insolvenční zákon** má význam uvedený v článku 1.2. Rizikové faktory.

**Instrukce** má význam uvedený v článku 7.5 Emisních podmínek.

**Kovenanty** má význam uvedený v článku 1.1 Rizikové faktory.

**Krizový zákon** znamená zákon č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, v platném znění.

**Nařízení** znamená nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů, v platném znění.

**Občanský zákoník** znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

**Objedávka** má význam uvedený v odstavci 2 (Umístění a nabídka dluhopisů) kapitoly UPISOVÁNÍ A PRODEJ Prospektu.

**Oprávněné osoby** má význam uvedený v článku 7.4 Emisních podmínek.

**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi** má význam uvedený v článku 12.2 Emisních podmínek.

**Oznámení o předčasném splacení** má význam uvedený v článcích 9.1. Emisních podmínek.

**Potvrzení** má význam uvedený v odstavci 2 (Umístění a nabídka dluhopisů) kapitoly UPISOVÁNÍ A PRODEJ Prospektu.

**Pracovní den** má význam uvedený v článku 7.3 Emisních podmínek.

**Prospekt** znamená tento prospekt Dluhopisů.

**Případ porušení povinnosti** má význam uvedený v článku 9.1 Emisních podmínek.

**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty** má význam uvedený v článku 7.4 Emisních podmínek.

**Rozhodný den pro účast na Schůzi** má význam uvedený v článku 12.2 Emisních podmínek.

**Rozhodný den pro výplatu výnosu** má význam uvedený v článku 7.4 Emisních podmínek.

**Schůze** má význam uvedený v článku 12.1. Emisních podmínek.

**Skupina Emitenta** znamená Emitent a jakákoliv osoba, v níž má Emitent přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit.

**Smlouva o úpisu** má význam uvedený v odstavci 2 (Umístění a nabídka dluhopisů) kapitoly UPISOVÁNÍ A PRODEJ Prospektu.

**Smlouva o umístování** má význam uvedený v odstavci 1 (Obecné informace o nabídce) kapitoly UPISOVÁNÍ A PRODEJ Prospektu.

**Smlouva s administrátorem** znamená smlouvu uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem, která upravuje vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí.

**Tržní úroková sazba** znamená aktuální úrokovou sazbu na kapitálovém trhu

**Určená provozovna** znamená sídlo Administrátora na adrese Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno.

**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR** znamená ústavní zákon č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky.

**Velká Británie** znamená Spojené království Velké Británie a Severního Irska.

**Vlastník dluhopisů** má význam uvedený v článku 1.4. Emisních podmínek.

**Výnosové období** má význam uvedený v článku 5.1. Emisních podmínek.

**Zákon o cenných papírech USA** znamená zákon o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění.

**Zákon o dluhopisech** znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů.

**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu** znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

**Změna zásadní povahy** má význam uvedený v článku 12.1. Emisních podmínek.

**ZMPS** znamená zákon č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění.

**ZOK** znamená zákon č. 90/2012, o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění.

**Zprostředkovatel** má význam uvedený v odstavci 1 (Obecné informace o nabídce) kapitoly UPISOVÁNÍ A PRODEJ Prospektu.

**Žadatel** má význam uvedený v článku 12.4. Emisních podmínek.

**Žádost** má význam uvedený v článku 12.4. Emisních podmínek.

**EMITENT**

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

Příkop 843/4

Zábrdovice, 602 00 Brno

Česká republika

**PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

**BADOKH – Kuhn Dostál advokátní kancelář s.r.o.**

28. října 767/12, Nové Město

110 00 Praha 1

Česká republika

**ADMINISTRÁTOR EMISE**

**CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.**

Veveří 111

616 00 Brno

Česká republika

**AUDITOR EMITENTA**

**BETA Brno a.s.**

Palackého tř. 318/159

Brno-Medlánky 612 00

Česká republika