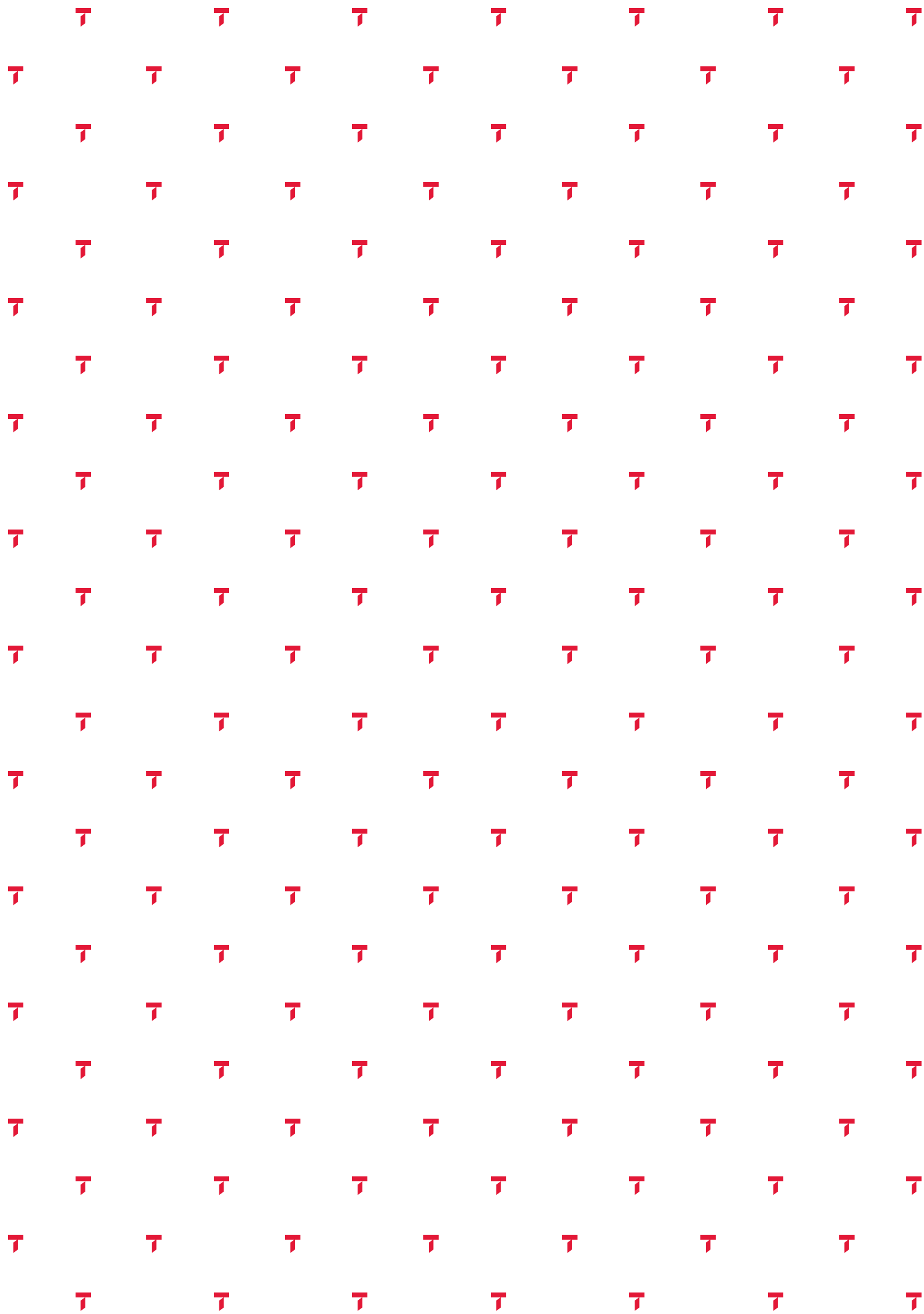


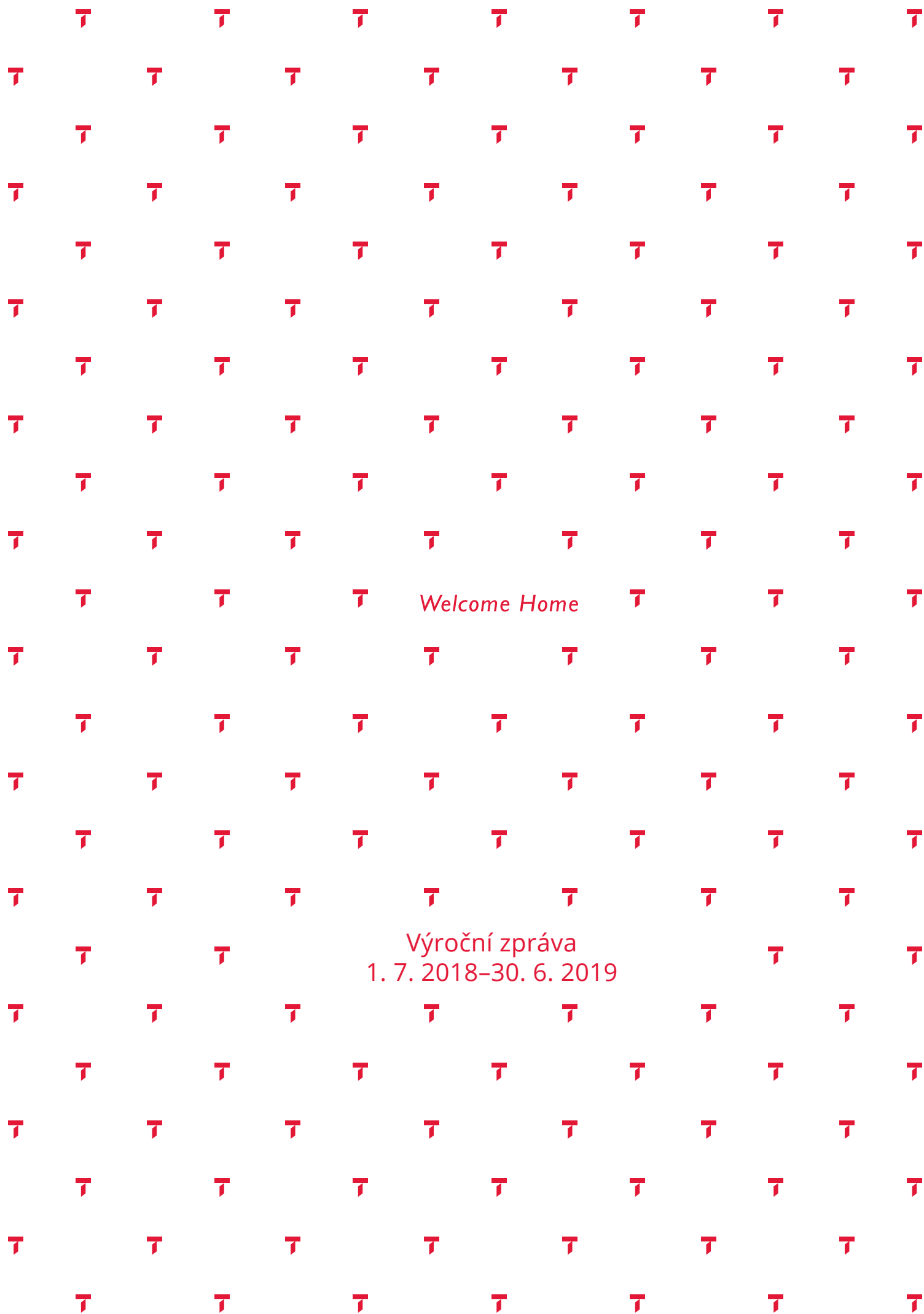
**Výroční zpráva 2018–2019**  
Annual Report



*Welcome Home*

TRIKAYA





*Welcome Home*

Výroční zpráva  
1. 7. 2018–30. 6. 2019

*„Věříme, že bydlení není jen bezduchým prostorem  
pro přenocování, ale především domovem.  
Domovem, který znamená bezpečí, pohodlí, útočiště  
a místo pro váš opravdový život.“*

Slovo předsedy představenstva — Introduction by the Chairman of the Board	8
Představení skupiny — Group Introduction	10
Naše vize — Our Vision	11
Strategie skupiny — Company Strategy	12
Historie společnosti — Company History	16
Firemní struktura skupiny — Trikaya Group Structure	18
Vedení společnosti — Company Management	20
Komentář finančního ředitele — CFO's Comment	24
Consolidated Financial Statement	28
Notes to Consolidated Financial Statement	32
Analýza trhu — Market Analysis	44
Naše projekty — Our Projects	48
Ponavia rezidence II – Ponavia residence II	50
Bytové domy Neumanka – Neumanka Residential Houses	56
Čtvrť Pod Hády – Pod Hády District	62
Železniční Komárov	68
Landmark Office Building	69
Obchodní centrum Futurum Brno – Futurum Brno Shopping Centre	70
Obchodní centrum Řepy Praha – Řepy Prague Shopping Centre	76
Firemní události — Company Events	84
Společnost Trikaya v médiích – Trikaya Company Media Presence	88
Rebranding Trikaya – Trikaya Rebranding	90
Společenská odpovědnost — social responsibility	92
Podpisy — signatures	94
Výrok znalců — valuation report	95



# Slovo předsedy představenstva

Introduction by the  
Chairman of the Board



Dámy a pánové,

finanční rok 2018–2019 se vyznačoval v sektoru **rezidenčního developmentu** výbornými výsledky prodeje dvou projektů ve výstavbě. Bytové domy Neumanka a Ponavia rezidence II jsou prakticky prodány půl roku před kolaudací! Brno potřebuje nové byty za rozumné ceny a zdá se, že si to Magistrát uvědomuje a že se blýská na lepší časy i v oblasti spolupráce Města s developery. Věříme, že město Brno bude mít nový územní plán v roce 2022 a že tím bude umožněna výstavba rozsáhlejších rezidenčních celků v intravilánu. Trikaya se nechce podílet na suburbanizaci Brna a vyhledává nové příležitosti k výstavbě ve městě. Dlouho plánovaný rozsáhlý projekt obytné čtvrti Pod Hády se blíží k zahájení, další akvizici jsme uskutečnili v blízkosti budoucího hlavního nádraží.

V sektoru **komerčních nemovitostí** jsme vyprojektovali a zahajujeme modernizaci brněnského Futura a pražského OC Řepy. Výsledkem rozsáhlých rekonstrukcí by mělo být atraktivnější nákupních prostor a kvalitnější mix nájemců.

Skupina Trikaya má ambici být jedním z nevýznamnějších hráčů na nemovitostním trhu na Moravě. Od tohoto roku pracuje náš

nový tým zaměřený na **akvizice** a jejich přípravu k realizaci. To nám umožňuje důkladně analyzovat všechny akviziční příležitosti a urychlit jejich projektování.

Podmínkou rozvoje skupiny je kontinuální optimalizace jejího **financování**. V této souvislosti stojí za zmínku první veřejná emise dluhopisů, kterou realizujeme se společností Cyrrus. Skupina Trikaya je velmi otevřená vstupu investorů do svých projektů a nabízí jim atraktivní podmínky účasti.

Trikaya má za sebou další velmi úspěšný finanční rok a má jasnou vizi rozvoje do příštích let. Moje poděkování za skvělou spolupráci patří našim klientům, investorům a obchodním partnerům. Speciální dík je pro všechny mé kolegyně a kolegy, kteří úspěch skupiny Trikaya svou prací vytvářejí.

Dalibor Lamka  
předseda představenstva



Ladies and gentlemen,

the financial year 2018–2019 was characterized by excellent sales results of two projects under construction in the residential development sector. Apartment houses Neumanka and Ponavia Residence II are practically sold out half a year before final building approval! Brno needs new flats at reasonable prices and it seems that the Municipality is aware of this and that there is a better time for the cooperation of the City with developers. We believe that the city of Brno will have a new master plan in 2022 and that this will allow the construction of larger residential areas in the urban area. Trikaya does not want to participate in the suburbanization of Brno and seeks new opportunities for construction in the city. The long-planned large-scale residential project Pod Hády is nearing launch, and we have made another acquisition near the future main train station.

In the commercial real estate sector, we have designed and started the modernization of Futurum shopping centre in Brno and Řepy shopping centre in Prague. Extensive renovations should provide more attractive shopping areas and a better mix of tenants.

Trikaya Group has the ambition to be one of the most important players in the real estate market in Moravia. Since this year, our new team has been focused on acquisitions and their preparation for implementation. This allows us to thoroughly analyze all acquisition opportunities and accelerate their realization.

The condition of the Group's development is continual optimization of its financing. In this context, I would like to mention the first public bond issue implemented in cooperation with Cyrrus. The Trikaya Group is very open to the entry of investors into its projects and offers attractive conditions for participation.

Trikaya has had another very successful financial year and has a clear vision of development for the coming years. My thanks for great cooperation go to our clients, investors and business partners. Special thanks to all my colleagues who create the success of the Trikaya Group with their work.

Dalibor Lamka  
Chairman of the Board

# Představení skupiny

## Group Introduction

# 20

*Skupina Trikaya zaměstnává více než 20 odborníků z oblasti developmentu, prodeje, facility a property managementu.*  
*The Trikaya group employs over 20 experts in the fields of development, sales, and facility and property management.*

Realitní skupina Trikaya je skupinou společností podnikajících v oblasti výstavby a investic do nemovitostí v České republice se specializací na druhé největší české město – Brno. Společnost byla založena na přelomu let 2009 a 2010 a původně se věnovala čistě developmentu rezidenčních budov. V současné době společnost realizuje kromě rezidenční výstavby také výstavbu administrativních budov a investice do velkých obchodních centre s plánovanou rekonstrukcí a jejich rozvojem.

Skupina Trikaya, jejíž mateřskou společností je Trikaya Asset Management a.s., ve své struktuře čítá dalších 15 společností. Společnost řídí finanční toky celé skupiny v rámci přesného vedení cash flow 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. Servisní společností jednotlivých projektů je Trikaya Project Management a.s. s většinou zaměstnanců skupiny. Tato společnost řídí projekty v přehledné majetkové struktuře jednotlivých společností.

Dalším segmentem aktivit je property a facility management, který řídí samostatná společnost k tomu určená. Služby facility managementu jsou poskytovány ve všech vlastních projektech a nabízeny také jako služba pro externí zájemce. Property management se stará primárně o provoz, fungování a obsazenost obchodních centre ve vlastnictví skupiny.

Společnost Trikaya si zakládá mimo jiné na nadstandardním přístupu k prodeji svých projektů. Žádný prodej projektů není outsourcovaný ani realizovaný realitní kanceláří. Všechny projekty od počátku pomáhá připravovat a následně realizuje jejich prodej zkušený prodejní tým. Ten kromě jiného poskytuje odborný přehled aktuální situace na bytovém trhu.

The Trikaya Real Estate Group is a group of companies engaged in real estate construction and investment in the Czech Republic that specializes in the second-largest city in the country – Brno. The company was founded at the end of 2009 and beginning of 2010 and originally focused purely on developing residential buildings. At present, in addition to residential construction the company also builds administrative buildings and invests in large shopping centres by planning reconstruction and development.

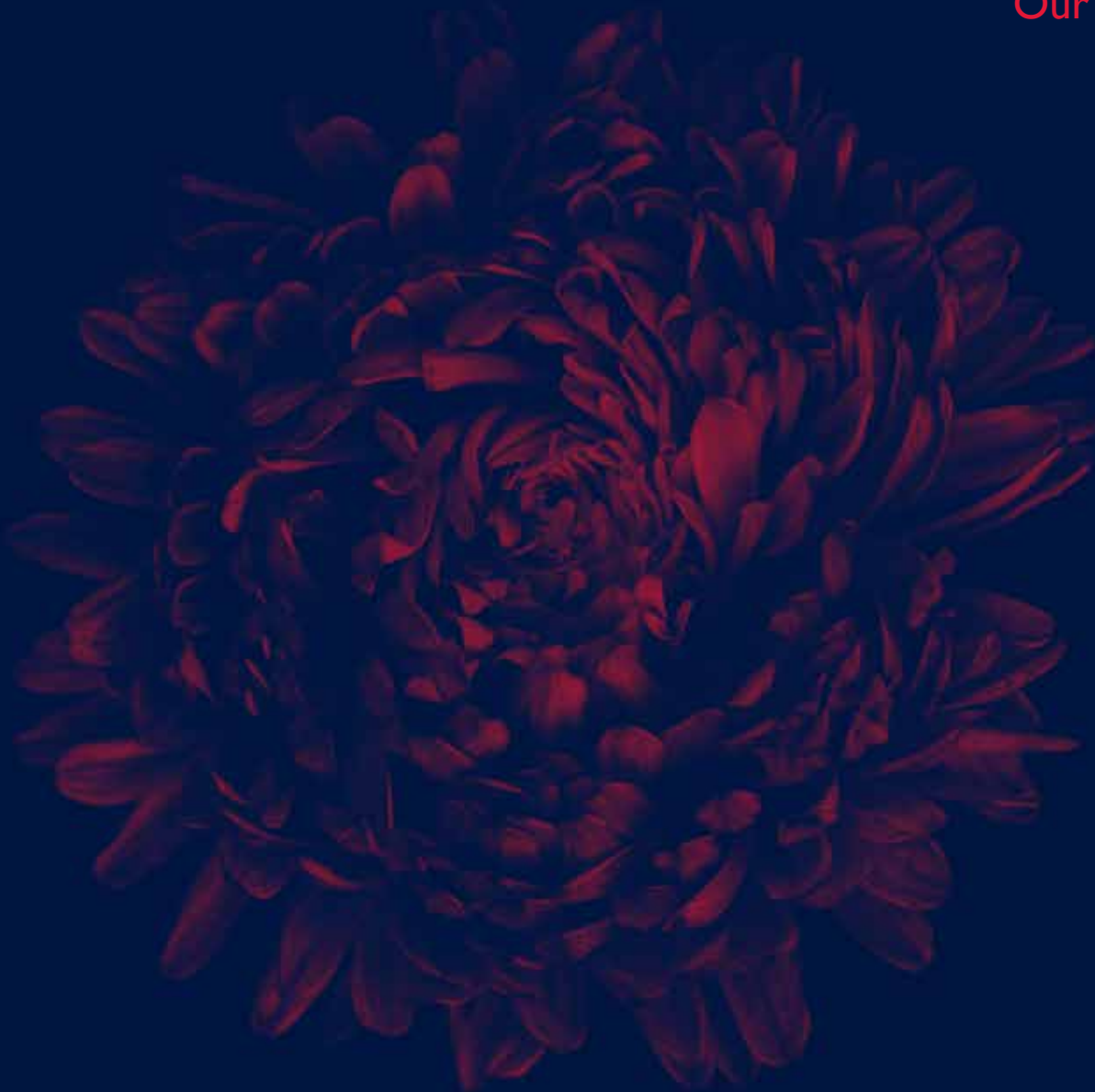
The Trikaya Group, whose parent company is Trikaya Asset Management a.s., consists of 15 additional companies. The company manages the financial flows of the entire group as part of the precise management of the cash flow of individual projects. As part of its investment in individual projects, the Company obtains resources from the proceeds from sales, which are reinvested in other projects of the company or through loans from Trikaya Group partners to specific projects. Trikaya Project Management a.s. is a service company for individual projects that employs the majority of the group's employees. This company manages projects in transparent ownership structures of individual companies.

Another segment of activity is facility and property management, which is managed by a separate company established specifically for this. Facility management services are provided for all our own projects and also offered as a service for external clients. Property management primarily takes care of the operation, function and occupancy of the group's shopping centres.

Trikaya takes pride in the way it manages the sale of its projects. No sales are outsourced or handled by real estate agencies. The company helps prepare every project from the very beginning and then handles sales with its experienced sales team, which always has an excellent grasp of the current situation on the residential market.

# Naše vize

## Our Vision



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

V našich projektech hledáme cesty, jak posouvat standardy daného segmentu kupředu. Rozvíjíme potenciál jednotlivých oblastí, od rezidenční výstavby přes rozvoj retailových celků po progresivní administrativní budovy. Upřednostňujeme kvalitu před kvantitou. Nestavíme jednotlivé stavby, ale uvědomujeme si, že pomáháme budovat město. Jednotný funkční celek.

Preference lokalit vhodných k revitalizaci podporuje myšlenku kompaktního města oproti rozšiřování města do krajiny s rostoucími nároky na veškerou infrastrukturu. Vyšší hustota zalidnění v městských lokalitách je klíčem k dobré nabídce služeb a k vytvoření tzv. města krátkých vzdáleností.

Trikaya's objective is to build innovative projects that offer clients not only high quality, but also standards that are common in other developed countries.

In our projects we seek ways to move standards forward in the given segment. We develop the potential of individual areas whether it be residential construction or developing retail facilities or progressive administrative buildings. We place quality before quantity and realize that we aren't just building individual buildings but are helping to shape a city into a single functional whole.

The locations we select for revitalization are based on the principles of a compact city as opposed to urban sprawl into the countryside that creates increasing demands on all infrastructure. Higher population density in urban areas is the key to ensuring a wide range of local services and creating a city of short distances.

# Strategie skupiny

## Company Strategy



**Alexej Veselý**

Výkonný ředitel a místopředseda představenstva  
Executive Director and Vice-Chairman of the Managing Board

### Kanceláře / Offices

Chceme přinést kanceláře do lokalit, kam patří a lidé je tam potřebují. Naším cílem jsou kanceláře třídy A v Brně a v Praze. V tomto oboru vybudujeme silnější pozici.

We want to bring offices to where they belong and people need them there. Our goal is A class offices in Brno and Prague. We will build a stronger position in this field.

### Rezidence / Residence

Budeme dál stavět celé rezidenční čtvrtě a velké rezidenční projekty. V příštích pěti letech dále upevníme pozici předního rezidenčního stavitele na brněnském trhu. Chceme aktivně spolupracovat s městem a krajem na hledání nových řešení hromadné a bezemisní individuální dopravy, tak aby naše projekty snižovaly závislost obyvatel města na individuální automobilové dopravě. Chceme dále přinášet do českého bydlení nové trendy běžné v okolních vyspělých zemích jak z hlediska stavebních konstrukcí, tak architektury a dispozic. Dále je naší specializací přebudovávání brownfieldů.

We will continue building entire residential areas and large residential projects. In the next 5 years we will strengthen our position as a leading residential builder on the Brno market. We want to actively cooperate with the City and the Region to find new solutions for public transport and emission-free transport, so that our projects would reduce the dependence of the city's inhabitants on individual automobile transportation. We also want to bring new trends, common in the developed countries, to Czech housing, both in terms of building constructions, architecture and layout. We also specialize in the brownfields redeveloping.

### Retail

Budeme posilovat naši pozici v oblasti developera retailových parků. Naším cílem jsou přestavby starších fungujících centre. Lidem přineseme nové služby na jim známých místech. Neplánujeme novou zástavbu na zelené louce. Vážíme si půdy a chceme budovat zejména na brownfieldech a stávající výstavbě.

We will strengthen our position as a retail park developer. Our goal is to rebuild older functioning centres. We will bring new services to people in places they already know. We are not planning a new greenfield development. We value soils and we want to build on brownfields and existing construction.

### Finance / Finances

Probíhá konsolidace a zvyšování efektivity financování našich projektů a ustálení podílu cizích zdrojů na celkových pasivech na úrovni mezi 60 a 70 %.

We are consolidating and increasing the efficiency of projects financing and stabilizing the external resources share in total liabilities at the level between 60 and 70 %.

# ZÁKLADNÍ STRATEGIÍ SKUPINY TRIKAYA JE VYHLEDÁVÁNÍ EXKLUZIVNÍCH PŘÍLEŽITOSTÍ PRO INVESTICE S DŮRAZEM NA ROZVOJOVÝ POTENCIÁL LOKALIT ČI KONKRÉTNÍCH ZÁMĚRŮ.

THE BASIC STRATEGY OF THE TRIKAYA GROUP IS TO SEEK OUT EXCLUSIVE OPPORTUNITIES FOR INVESTMENT WITH AN EMPHASIS ON THE DEVELOPMENT POTENTIAL OF LOCATIONS OR SPECIFIC PROJECTS.

## TRŽNÍ SEGMENTY

Trikaya je uznávanou značkou v segmentu rezidenční výstavby na druhém největším trhu v České republice. Jádrem činnosti skupiny Trikaya je development a nová výstavba bytových domů se specializací na revitalizaci brownfieldů a rozvojových lokalit. Primární aktivity společnosti směřují do druhého největšího města České republiky – Brna. Přesto se v některých odvětvích (aktuálně především retail) rozšiřuje pole působnosti i za hranice této oblasti. V roce 2017 Trikaya koupila Obchodní centrum Řepy v Praze a rozšířila tak své aktivity i do hlavního města.

Kromě rezidenčních projektů společnost připravuje také výstavbu prémiové kancelářské budovy Landmark a aktuálně rozvíjí své aktivity v oblasti revitalizace obchodních centre. Strategii do budoucna je stabilní rozložení tržních segmentů tak, aby dočasné výkyvy na specifických trzích doléhaly na společnost méně kriticky a skupina tak mohla flexibilně optimalizovat své aktivity.

## REZIDENČNÍ VÝSTAVBA

V primárním tržním segmentu je strategií společnosti přinášet městotvorné projekty a bytové standardy, které ocení nejenom sami klienti projektů, ale také jejich sousedé. Očekávaným produktem je vhodný mix inovativního a dostupného bydlení, které je šetrné ke svému okolí. Cílem společnosti Trikaya je produkce a prodej 150 bytů ročně, které budou představovat cca 20 % brněnského trhu.

## ZAMĚSTNANCI SPOLEČNOSTI

Společnost Trikaya představuje přední odborné zázemí pro přípravu nové výstavby v Brně. Důraz na kvalitní personální obsazení na všech pozicích poskytuje záruky rozsáhlých in-house znalostí, kontaktů a zkušeností.

V uplynulém roce došlo k rozdělení jednotlivých oddělení a zpřehlednění kompetencí v konkrétních projektech. S přípravou nových retailových projektů bylo ustaveno retailové projektové oddělení, které má aktuálně na starosti přípravu projektů Futurum Brno a OC Řepy v Praze. Nově vzniklé oddělení přípravy projektů má na starost nové akvizice a proces přípravy nových projektů. Původní projektové oddělení se nyní specializuje na realizaci rezidenčních projektů. Obchodní oddělení zastřešuje marketing, prodej a pronájem veškerých projektů skupiny. Finanční oddělení zajišťuje kromě standardního účetního servisu všech firem také strategické plánování finančního fungování skupiny a přípravu zdrojů pro akvizice.

Oproti tomu ve vybraných jiných vysoce specifikovaných oblastech preferuje skupina outsourcované řešení na míru konkrétním požadavkům – spolupráce s renomovanými právními kancelářemi, účetními společnostmi, poradenskými společnostmi v nových tržních segmentech atd.

## ZÁKAZNÍCI A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Přestože je velká část společnosti technicky orientovaná, skupina klade důraz na nadstandardní služby a přístup k zákazníkům, klientům i veřejnosti. Vlastní prodejní centrum je zárukou špičkového přístupu. Oproti řadě jiných developerských společností má Trikaya vlastní marketingové oddělení, které připravuje propagaci, prodej a pronájem veškerých projektů.

Společnost je také činná v řadě aktivit spojených se společenskou odpovědností. Důraz na ohleduplnost je kladen už při přípravě projektů, které bývají projednávány se sousedy. Trikaya je součástí skupiny pro řešení klimatických změn města Brna a aktivně se s městem podílí na implementaci ekologických opatření na připravovaných rezidenčních projektech. Společnost podporuje charitativní projekty, kulturní akce nebo například tréninkové skupiny záchranářských psů.

### MARKET SEGMENTS

Trikaya is a well-known brand in the residential construction segment in the second largest market in the Czech Republic. The core of the group's activity is development and new construction of residential homes with a specialization in revitalization of brownfields and development sites. The regional focus of the company's primary activities is the second-largest city of the Czech Republic - Brno. Nevertheless, in certain branches (currently primarily retail) it is extending its field of influence beyond Moravia. In 2017 Trikaya purchased Shopping Point Řepy in Prague and has thus expanded its activities to the capital city.

In addition to residential projects, the company is also preparing construction of the premium Landmark office building and currently working on revitalizing shopping centres. Our future strategy is based on a stable distribution of market segments so that temporary fluctuations in particular markets will have a less critical impact on the company and the group will be able to flexibly optimize its activities.

### RESIDENTIAL CONSTRUCTION

In the primary market segment, the company's strategy is to introduce projects that contribute to the urban landscape and raise residential standards that are not only appreciated by our clients but also their neighbours. The aim is to achieve an appropriate balance of innovative, yet affordable residential space that is environmentally friendly.

The goal of the Trikaya Company is to produce and sell 150 apartments annually, which will represent approx. 20 % of the Brno market.

### COMPANY EMPLOYEES

Trikaya is very experienced when it comes to expertise in preparing new construction in Brno. Our emphasis on quality personnel in all positions ensures extensive in-house knowledge, contacts and experience.

Last year, the individual departments were divided and the competencies for specific projects were made more transparent. With the preparation of new retail projects, a Retail Project Department has been established, which is currently in charge of the preparation of the Futurum Brno project and Řepy Shopping Centre in Prague. The newly created project preparation department is in charge of new acquisitions and the process of preparing new projects. The former construction project department now specializes in the implementation of residential projects. The sales department covers the marketing, sales and rental of all projects in the group. In addition to providing standard accounting services to all companies in the

group, the finance department also provides strategic planning for the financial functioning of the group and the preparation of resources for acquisitions.

Compared to that, in selected other highly specified areas, the group prefers outsourced solutions tailored to specific requirements - cooperation with reputable law firms, accounting companies, consulting companies in new market segments, etc.

### CUSTOMERS AND CORPORATE RESPONSIBILITY

Since a large part of the company is technically oriented, the group places an emphasis on above-standard services for customers, clients and the public. We have our own sales centre, which enables us to provide the best service. Unlike many other development companies, Trikaya has its own marketing department that prepares the promotion, sale and lease for all projects.

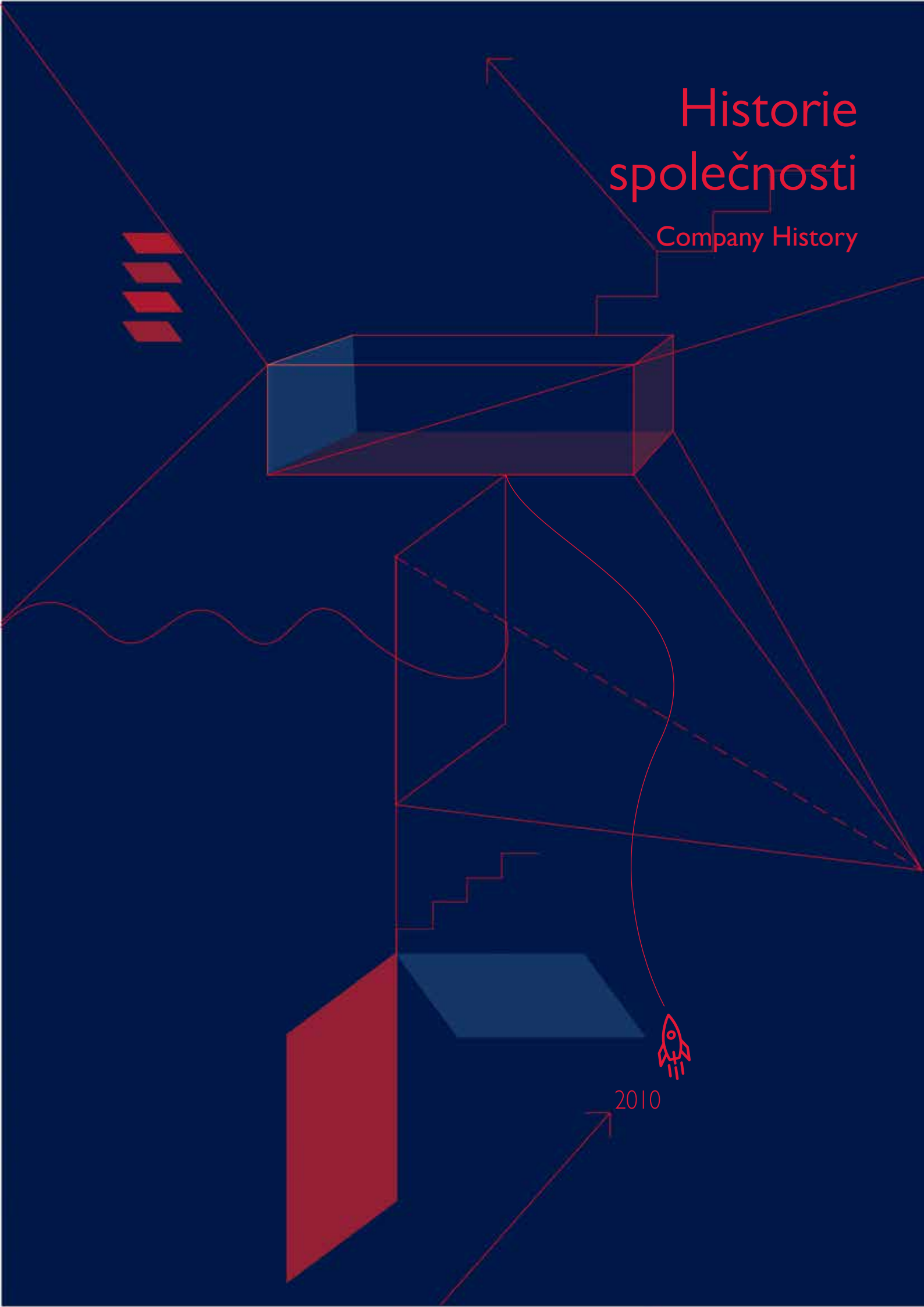
And as a responsible member of the community, the company is also involved in numerous social activities. Our emphasis on consideration begins with the project preparation phase, which is typically discussed with neighbours. Trikaya is a member of the group for solving climate change issues in the city of Brno and actively participates with the city in the implementation of environmental measures in upcoming residential projects. The company supports charity projects, cultural events, and even rescue dog training groups.

# Historie společnosti

Company History



2010



## Historie společnosti — Company History

Společnost Trikaya vznikla v roce 2009 jako dceřiná společnost mezinárodní skupiny firem podnikajících ve financích a nemovitostech. Původní mateřská společnost Trikaya Asset Management byla registrována v Lucembursku a poskytla finanční zdroje na první projekty realizované v České republice.

Prvním realizovaným projektem byla výstavba bytového domu ve spolupráci s Vysokým učením technickým v Brně. Rezidence Erasmus představovala nový vyšší standard bydlení v centru Brna. Moderní dům s 68 byty disponoval nejen kvalitním vybavením, ale také vlastní recepcí, která nabízela řadu služeb obyvatelům domu. Úspěšné dokončení projektu Erasmus bylo prvním indikátorem budoucího úspěchu společnosti.

V prvních letech své aktivity Trikaya usilovně pracovala na získání řady nových lukrativních akvizic, které by umožnily její růst v budoucích letech. 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.

Z těchto významných akvizic byl jako první realizován projekt Ponavia rezidence na místě bývalého brownfieldu v Králově Poli. V první etapě revitalizace této lokality vznikl moderní bytový dům s 80 byty. Inovativní systém zdění pomocí vápenopískových cihel a kvalitní projektování objektu umožnily dosažení energetické třídy A a Ponavia rezidence se stala prvním projektem obdobného rozsahu s tímto energetickým hodnocením v Brně. 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 mezích se Trikaya osamostatnila od původních zahraničních investorů a v roce 2015 se společnost Trikaya Asset Management a.s. stala samostatnou mateřskou společností celé finanční skupiny. Celková transformace společnosti otevřela možnosti novým formám financování investičních projektů. Skupina umožnila spoluinvestování svých aktivit také menším investorům a ve stejném roce vydala první emisi investičních dluhopisů. Trikaya se v roce 2015 stala jedním ze zakládajících členů Asociace brněnských architektů a stavitelů, která je aktivním partnerem města Brna při řešení problémů bytové výstavby ve městě.

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

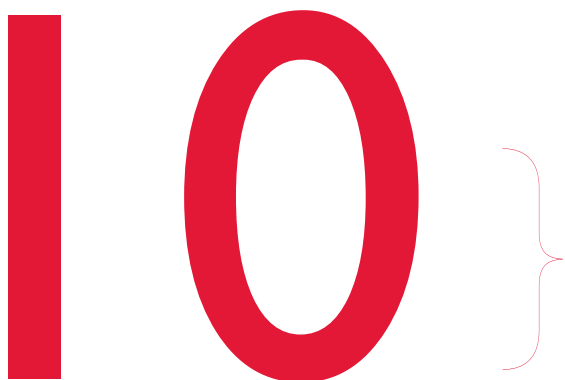
V roce 2017 se společnosti po několikaletém snažení podařilo získat územní rozhodnutí na výstavbu exkluzivních bytových domů Neumanka v Masarykově čtvrti. Zároveň pokračuje projektování rozsáhlé výstavby v lokalitě Pod Hády. Brownfield po bývalé továrně Ergon v nejbližších letech nahradí až 400 bytů a rodinných domů.

Vzhledem k dlouhotrvající nejistotě při přípravě rezidenčních projektů, jejichž povolovací proces trvá v poslední době standardně až osm let, bylo rozhodnuto o diverzifikaci firemního portfolia a společnost Trikaya v roce 2017 realizovala dvě velké akvizice – nákup Obchodního centra Řepy v Praze a nákup Obchodního centra Futurum v Brně. Cílem těchto akvizic je jednak získat stabilní příjem z pronájmu nemovitostí, které jsou méně závislé na vývoji rezidenčního trhu, jednak uplatnit know-how developerské společnosti a realizovat přestavbu a rozvoj těchto starších nákupních centre.

Významnou akvizicí byl nákup výnosového areálu v ulici Železniční v Brně, který se uskutečnil v prosinci 2018. Plánovaný projekt počítá s rozvojem lokality v rámci studie Jižní čtvrti města Brna a s plánovaným přesunem hlavního nádraží do těsné blízkosti.

*Společnost Trikaya vznikla před deseti lety. Za tu dobu se stala jednou z předních developerských firem na brněnském trhu.*

*Trikaya was established ten years ago. During this time it has become one of the leading developers on the Brno market.*





Trikaya was founded in 2009 as a subsidiary of an international group of companies engaged in finance and real estate. The original parent company Trikaya Asset Management was registered in Luxembourg and provided financial resources for the first projects carried out in the Czech Republic.

The first project realized was the construction of an apartment building in cooperation with Brno Technical University. The Erasmus Residence represented a new higher standard of living in the centre of Brno. This modern building with 68 apartments not only has quality furnishings, but also its own reception desk which offered numerous services to building residents. The successful completion of the Erasmus project was the first indicator of the future success of the company.

In the first years of its operations, Trikaya worked hard to obtain numerous new lucrative acquisitions to support its growth. The company added to its portfolio the extensive site of the former Ergon factory in Brno–Maloměřice, the former UP factory plant in Brno–Královo Pole, and later the last available building lot in the lucrative Masaryk quarter.

The first project to be realized with these major acquisitions was the Ponavia Residence on the site of the former brownfield in Královo Pole. The first stage of revitalization of this locale involved the construction of a modern apartment building with 80 units. The innovative masonry system using sand-lime bricks and efficient design of the building earned it a class A energy rating and the Ponavia Residence became the first project of its size in Brno with such an energy rating. The project was also successful commercially and all units were already sold three months before the occupancy permit at the end of 2016. The second stage of the project is currently underway at the site with the construction of 110 apartment units.

In the meantime, Trikaya became independent of its original foreign investors and in 2015 Trikaya Asset Management a.s. became the separate parent company of the entire financial group. The general transformation of the company opened up opportunities for new forms of financing for investment projects. The group opened up its activities to joint investment from smaller investors and in the same year issued its first investment bonds. In 2015 Trikaya became one of the founding members of the Association of Brno Architects and Builders, which is an active partner of the City of Brno in addressing problems of housing construction in the city.

With independent management and broader funding opportunities, Trikaya gained unprecedented development potential. This was also reflected in an expansion of company activities to new market sectors. The joint project to build the premium LAND-MARK Office Building, which Trikaya designed together with the PSJ Company, was purchased in 2017 and Trikaya is currently the sole developer of this project.

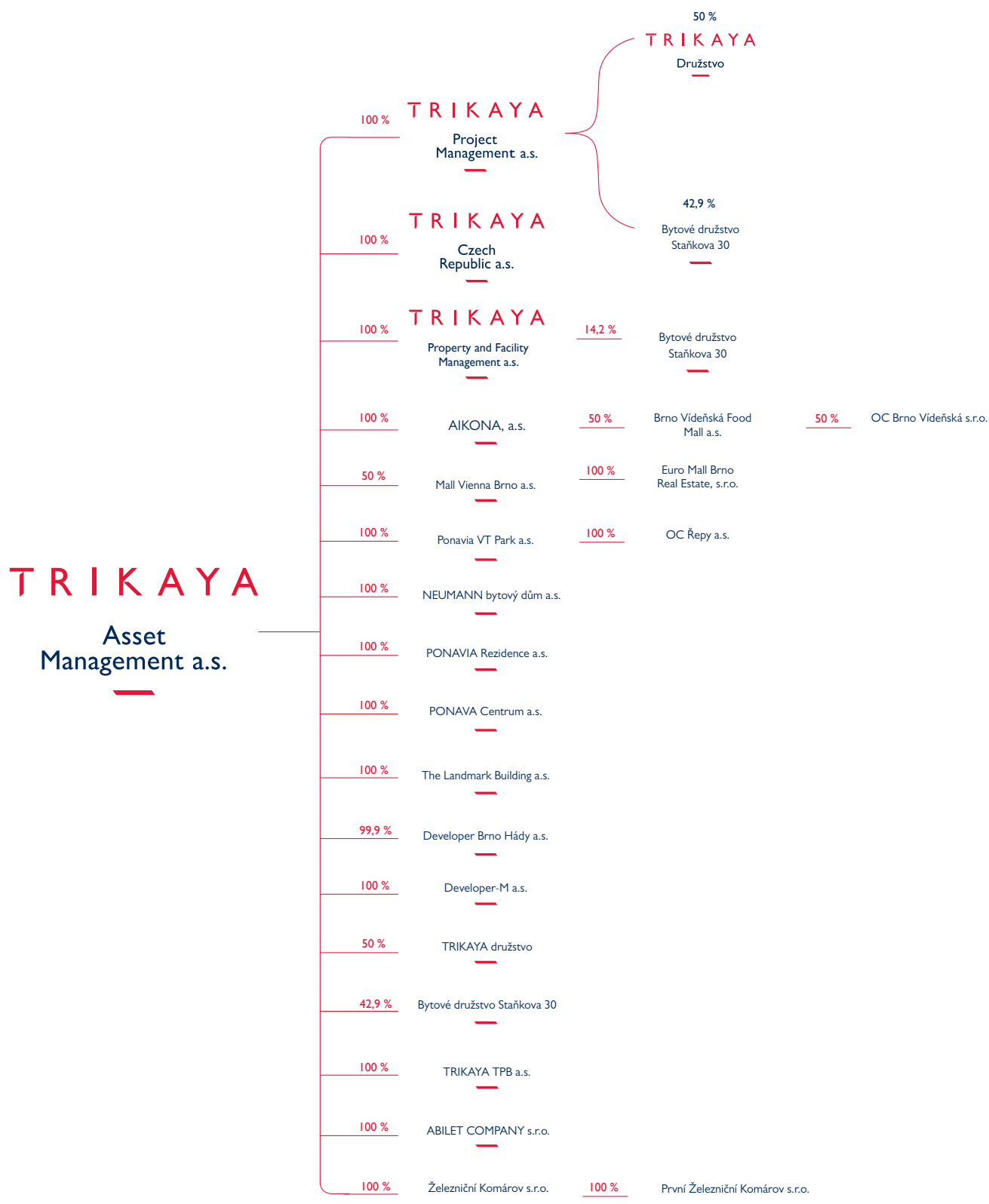
After trying for several years, in 2017 the company finally obtained a zoning permit for the construction of the Neumanka luxury condominiums in the Masaryk quarter. At the same time, it is continuing to design an extensive construction at the Pod Hády site. The brownfield of the former Ergon plant will soon replace up to 400 apartments and family homes.

In light of the ongoing uncertainty when preparing residential projects, where the permitting process typically takes up to 8 years, the decision was made to diversify the company portfolio and in 2017 Trikaya made two large acquisitions – the purchase of Shopping Point Řepy in Prague and FUTURUM Shopping Centre in Brno. The aim of these acquisitions is, on the one hand, to gain stable income from the lease of property less dependent on fluctuations in the housing market, and on the other to apply the know-how of the development company through the renovation and development of these older shopping centres.

An important acquisition was the purchase of a revenue facility on Železniční Street in Brno, which took place in December 2018. The planned project envisages the development of the locality as part of a study of the South Quarter of Brno and the planned transfer of the main station to close by.

# Firemní struktura skupiny

## Trikaya Group Structure





# Vedení společnosti

## Company Management



### Dalibor Lamka

Výkonný ředitel  
Předseda představenstva

Absolvoval jako Master in Economics na universitě ve švýcarském Fribourgu. Ve Švýcarsku pracoval nejdříve v bankovní sféře a od roku 1989 jako partner ve firmách se specializací na investiční projekty ve střední a východní Evropě. V roce 2009 založil developerskou skupinu Trikaya, ve které působí jako předseda představenstva.

Chairman of the Managing Board  
Executive Director

Holds a Master in Economics degree from the University of Fribourg in Switzerland. He started his career in the Swiss banking sector and, since 1989, as a partner in the companies specializing in investment projects in Central and Eastern Europe.

In 2009 he founded the Trikaya development group of which he is the chairman.



### Alexej Veselý

Výkonný ředitel  
Místopředseda představenstva

Po absolvování VUT v Brně a VŠE v Praze pracoval v letech 2000–2007 jako finanční ředitel divize Morava a projektový manažer ve společnosti Hochtief CZ, v letech 2007–2009 pak jako regionální ředitel v Orco property group, a.s. a od roku 2010 působí v developerské společnosti Trikaya. Dlouhodobě propojuje svět financí se světem nemovitostí.

Vice-Chairman of the Managing Board  
Executive Director

After graduating from the Brno University of Technology and the University of Economics, Prague, he worked between the years 2000 and 2007 as a CFO of the Moravian Division and a project manager in Hochtief CZ; from 2007 to 2009 he was the regional director of the Orco Property Group, a.s. and since 2010 he has been working in the property development company Trikaya. His life-long mission is to connect the world of finance with the world of real estate.



## František Šudřich

Obchodní ředitel

Do společnosti Trikaya nastoupil již v době studií na Fakultě sociálních studií Masarykovy univerzity. Po působení jako vedoucí marketingového oddělení přestoupil na obchodní oddělení, kde sbíral zkušenosti pro současnou pozici obchodního ředitele. Na této pozici zaštiťuje veškerou propagaci a prodej produktů společnosti. Podílí se na přípravě obchodních strategií jednotlivých projektů.

Sales Director

Joined Trikaya while still studying at the Faculty of Social Studies of Masaryk University. After working as head of the marketing department he moved to the sales department, where he gained experience for his current position of sales director. In this position he is responsible for all of the company's promotion and product sales. He takes part in preparing the business strategies for individual projects.



## Jan Kolařík


Finanční ředitel

Jan Kolařík působil ve společnosti několik let na pozici finančního kontrolora. Z pozice finančního ředitele řídí veškeré finanční toky, schvaluje finanční plány jednotlivých projektů a podílí se na schvalování budoucích akvizic skupiny. Pod jeho vedením vydala společnost v minulosti sérii dluhopisů, které umožnily financování klíčových akvizičních investic.

Financial director

Jan Kolařík worked at the company for several years as a financial controller. From his current position of financial director he manages all financial flows, approves the financial plans of individual projects and takes part in approving future acquisitions of the group. In the past, under his guidance the company issued a series of bonds that enabled the financing of key investment acquisitions.





Trikaya se stala  
jedním z předních  
developerů  
v regionu

Trikaya has become  
one of the leading  
developers  
in region

# Komentář finančního ředitele

CFO's Comment

Jan Kolařík

finanční ředitel Trikaya — Trikaya Financial Director



*V únoru roku 2019 Trikaya úspěšně splatila první tříletou privátní emisi dluhopisů ve výši jistiny 111,5 mil. Kč emitovanou v roce 2016. Splacení dluhopisů považujeme za velký krok k posílení důvěry, kterou v nás investoři vkládají.*

*In February of 2019 the Company successfully repaid its first three-year private bond issue in nominal value of 111,5 M CZK issued in 2016. The repayment of issue is considered as a big step for enhancing credibility of the Company which has been given us by investors.*





V minulém hospodářském roce společnost Trikaya posilovala svoji pozici v retailových nemovitostech nákupem druhé poloviny obchodního centra Futurum v Brně od lucemburského fondu Aerium. Tato akvizice umožnila společnosti zvýšit čistý provozní příjem z investičních nemovitostí na současnou úroveň 83,3 mil. Kč a spojit tak obě poloviny pod jednoho vlastníka. Samotná akvizice měla také za výsledek zvýšení celkové hodnoty obchodního centra.

Jak bylo avizováno v minulosti, naším dlouhodobým cílem je udržet stabilní podíl výnosových realitních aktiv vůči ostatním realitním aktivům na úrovni 50 %, což výše zmíněnou akvizicí zapadá plně do dlouhodobé strategie společnosti. Dosažený hrubý výnos z pronájmu investičních nemovitostí činil 7,5 %. V porovnání s jinými konkurenčními nemovitostmi stejného typu považujeme tento výsledek za vynikající. Ukazatel loan to value společnosti dosáhl hodnoty 67,6 %, což je mírně vyšší výsledek oproti předcházejícímu roku. Hospodářský rok společnost ukončila se ziskem ve výši 38,8 mil. Kč, což odpovídá návratnosti vlastního kapitálu na úrovni 8,6 %.

V únoru roku 2019 Trikaya úspěšně splatila svoji první tříletou privátní emisi dluhopisů ve výši jistiny 111,5 mil. Kč emitovanou v roce 2016. Splacení dluhopisů považujeme za velký krok k posílení důvěry, kterou v nás investoři vkládají a chtěli bychom tímto všem investorům z první emise poděkovat, že umožnili nastartovat rozvoj společnosti.

V květnu tohoto roku byl po zhruba ročním procesu schválen Českou národní bankou prospekt veřejné emise dluhopisů ve výši 300 mil. Kč. Pro tento směr se Trikaya rozhodla z důvodu zajištění finančních prostředků na rekonstrukci obchodních centre OC Futurum a OC Řepy. Jako hlavního partnera si Trikaya zvolila společnost Cyrrus, která je jak administrátorem této emise, tak jejím hlavním obchodním zástupcem. Vzhledem k tomu, že se jedná o první veřejnou emisi dluhopisů společnosti Trikaya, věříme, že Cyrrus je nejen vhodným partnerem, ale také dlouhodobě zavedeným obchodníkem s cennými papíry, jehož jméno je pro naše investory a obchodní partnery důležité.

V následujícím období Trikaya dokončí výstavbu rezidenčních projektů Ponavia Residence II a Neumanka bytové domy, ze kterých jsou očekávány tržby ve výši 900 mil. Kč. Zároveň budou v prvním kvartálu roku 2020 zahájeny rekonstrukce obchodních centre Futurum a Řepy, které povedou k výraznému zvýšení čistého provozního příjmu z investičních nemovitostí a ke zvýšení jejich hodnoty. To umožní dosáhnout dlouhodobého cíle společnosti, kterým je ukazatel loan to value na úrovni 60 % a čistý provozní příjem z investičních nemovitostí ve výši 150 mil. Kč ročně. Dlouhodobým finančním cílem v oblasti rezidenčních nemovitostí je každoroční prodej minimálně 150 bytů, které v současných tržních podmínkách vyústí v tržby minimálně 1 mld. Kč ročně.

In the previous reporting period The Company strengthened its position in the segment of retail properties due to acquisition of the second part of shopping mall OC Futurum in Brno from Luxembourg's fund called Aerium. The acquisition enabled the Company to enhance net operating income from investment properties to 83,3 M CZK and to merge both parts of the shopping mall under one owner. The acquisition itself resulted in enhancing fair value of the shopping mall.

As announced in the past, our long-term goal is to maintain stable ratio of investment properties to other Company's businesses on level of 50 % and this acquisition is completely in line with that long-term strategy of the Company. Gross yield from investment properties amounted to 7,5 %. In comparison with other competitive properties in the same segment we consider the result as outstanding. Loan to Value ratio of the Company amounted to 67,6 %, which is slightly higher than result from the last year. In the reporting period the Company profited 38,8 M CZK and that accounts for 8,6 % rentability of equity.

In February of 2019 the Company successfully repaid its first three-year private bond issue in nominal value of 111,5 M CZK issued in 2016. The repayment of the issue is considered as a big step for enhancing credibility of the Company which has been given us by our investors and we would like to thank to all of the investors from this first private bond issue who enabled us to start up the expansion of the Company.

In May of this year a prospectus of public bond issue in amount of 300 M CZK was approved by Czech National Bank after one year lasting process. The Company decided for this step in order to secure funds for the reconstruction of shopping centres OC Futurum and OC Řepy. As the main partner we have chosen CYRRUS company who is the administrator of issue and also the main broker. Being the first public issue of Trikaya bonds, we believe, that CYRRUS is suitable partner for our cooperation and as well-established broker with securities also and important and well-known partner for our investors.

In the following period the Company will finish construction of residential projects Ponavia Residence II and Neumanka residential houses, whose revenues are expected in the amount of 900 M CZK. At the same time the reconstructions of two shopping malls OC Futurum and OC Řepy will be launched at the first quarter of the next year, which will lead to considerable enhancing of net operating income from investment properties and as well to enhancing their values which will enable to reach long-term goal of the Company Loan to Value amounting to maximum of 60 % and net operating income from investment properties amounting to at least 150 M CZK annually. Long-term goal in the segment of residential properties is annual sales of 150 flats, which would lead to revenues of at least 1 billion CZK annually under current market conditions.



# Consolidated Financial Statements



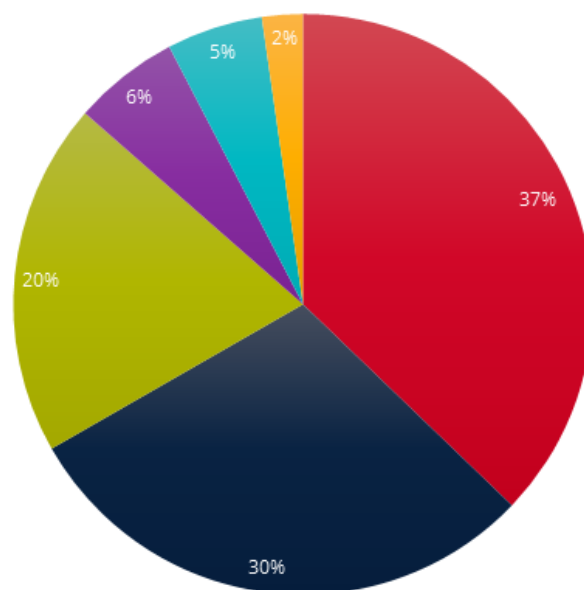
6,0 %

WEIGHTED AVERAGE  
INTEREST RATE OF  
BONDS

4,7 %

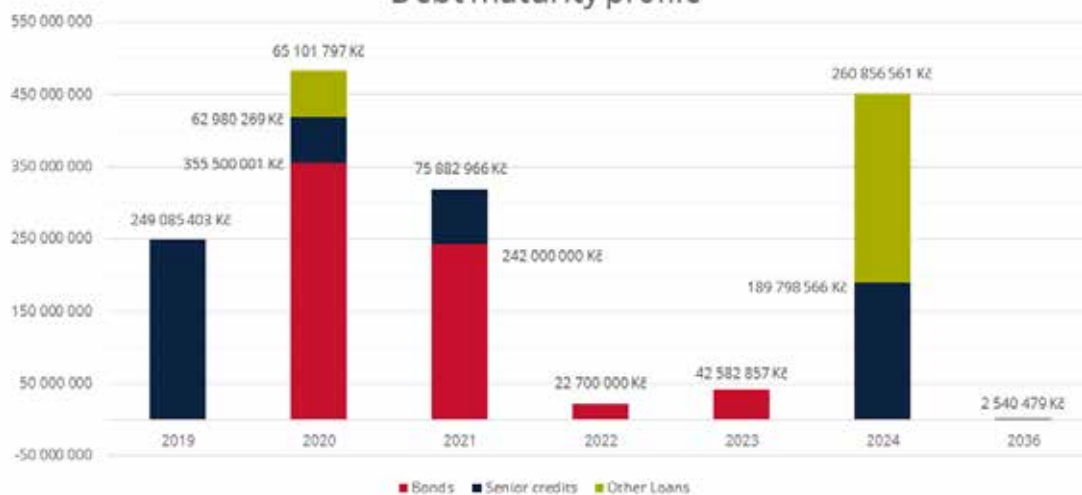
WEIGHTED AVERAGE  
INTEREST RATE MARGIN  
OF SENIOR CREDITS

STRUCTURE OF CAPITAL

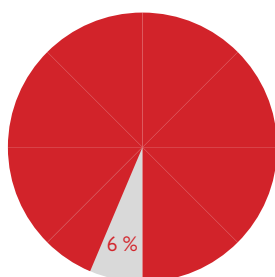


- Senior debts
- Bonds
- Equity
- Long-term deposits
- Other long-term liabilities
- Other short-term liabilities

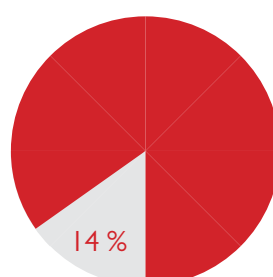
Debt maturity profile



VACANCY RATE  
OC ŘEPY



VACANCY RATE  
OC FUTURUM



# Consolidated Statement of Profit/Loss

as of 30<sup>th</sup> June 2019 / CZK

Rental Income	note 4.1	87 157 838
Service Charge Income	note 4.2	50 868 385
Service Charge Expense	note 4.2	- 34 462 255
Repairs and Maintenance	note 4.2	- 15 777 087
Other expenses related to rental income	note 4.2	- 4 472 748
<b>Net operating income from investment properties</b>		<b>83 314 134</b>

**83,3 M  
CZK**

NOI FROM INVESTMENT  
PROPERTIES

Other operating income	note 4.3	1 285 087
Other operating expense (Personal, Services, ...)	note 4.3	- 34 317 446
Consulting and Legal Expenses	note 4.3	- 26 027 256
<b>Net operating costs from property management</b>		<b>- 59 059 615</b>

**7,5 %**

GROSS YIELD  
FROM INVESTMENT  
PROPERTIES

Depreciations	note 4.4	- 54 326 087
Changes in goodwill		- 4 037 544
<b>Net changes in depreciations of goodwill and assets</b>		<b>- 58 363 631</b>

Revenues from disposals of assets	note 4.5	10 278 870
Costs from disposals of assets	note 4.5	- 9 821 025
<b>Net income from disposals of assets</b>		<b>457 845</b>

**4,4 %**

NON-RECOVERABLE  
CHARGES  
(% OF RENTAL INCOME)

<b>Net income from revaluation of investment</b>	note 4.6	<b>1 110 825 582</b>
--	----------	----------------------

Interest income	note 4.7	1 695
Interest cost	note 4.7	- 86 987 045
Other financial income	note 4.8	10 923 827
Other financial cost	note 4.8	- 9 372 196
<b>Net financial income</b>		<b>- 85 433 720</b>

Other costs in relation to development	note 4.9	- 246 978 936
Capitalization of development costs	note 4.9	306 783 197
<b>Net capitalization of development costs</b>		<b>59 804 261</b>

Income tax - due		- 3 333 170
Income tax - deferred	note 4.6	- 9 377 557

**Net profit for the period**

**38 834 129**

Profit attributable to:

Owners of the parent company 15 994 333

Non-controlling interests 22 839 797

# Consolidated Statement of Financial Position

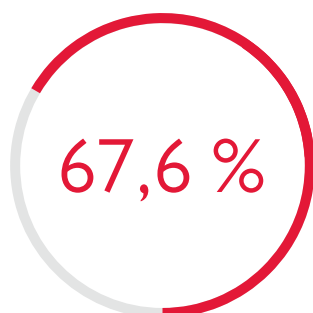
as of 30<sup>th</sup> June 2019 / CZK

Intangible assets	note 5.1	595 000
Goodwill	note 5.2	71 781 509
Investment property	note 5.3	1 113 418 000
Property, plant and equipment	note 5.4	497 975 255
Projects under development	note 5.5	633 295 649
Shares	note 5.6	1 103 275
<b>Total non-current assets</b>		<b>2 318 168 688</b>
Inventories	note 5.7	633 451
Trade receivables	note 5.8	9 618 421
Tax receivables	note 5.9	6 524 787
Other short-term receivables	note 5.10	13 001 819
Cash and cash equivalents		94 861 866
Accruals (assets)		4 079 705
<b>Total current assets</b>		<b>128 720 050</b>

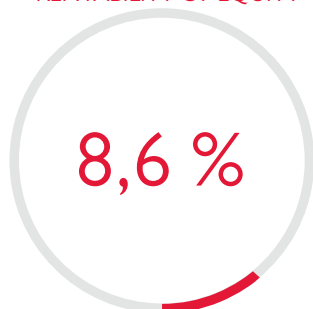
**Total Assets**

**2 446 888 738**

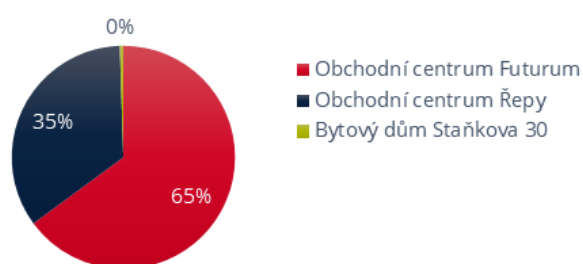
LOAN TO VALUE



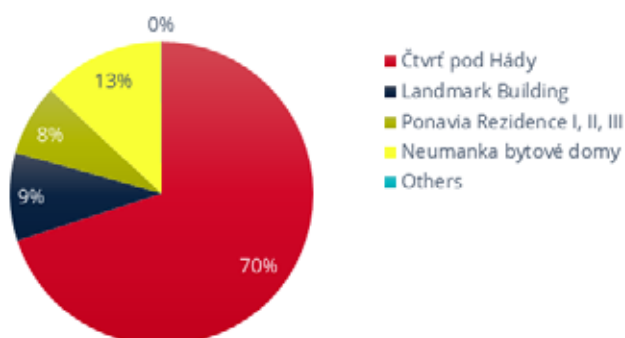
RENTABILITY OF EQUITY



Composition of investment properties



Composition of Lands and Brownfields



as of 30<sup>th</sup> June 2019 / CZK

Bonds	note 6.1	662 782 858
Senior debts	note 6.2	841 144 244
Other long-term liabilities	note 6.3	122 961 868
Long-term deposits	note 6.4	135 891 173
Deferred tax	note 4.6	67 205 202
<b>Total non-current liabilities</b>		<b>1 829 985 345</b>

Bonds	note 6.5	15 103 612
Senior debts	note 6.6	11 947 690
Trade liabilities	note 6.7	67 969 799
Tax liabilities	note 6.8	2 874 505
Other short-term liabilities	note 6.9	52 323 700
Accruals (liabilities)		14 165 265
<b>Total current liabilities</b>		<b>164 384 570</b>

<b>Total liabilities</b>		<b>1 994 369 915</b>
--------------------------	--	----------------------

Share capital		2 000 000
Share premium		10 214 000
Other reserves		337 602
Retained earnings		360 867 911
Profit/Loss for the year		15 994 333
Non-controlling share capital		2 150 000
Non-controlling other reserves		27 529 064
Non-controlling retained earnings		10 586 117
Non-controlling profit/loss for the year		22 839 797
<b>Total equity</b>		<b>452 518 823</b>

<b>Total equity + liabilities</b>		<b>2 446 888 738</b>
-----------------------------------	--	----------------------

# Notes to Consolidated Financial Statement

## note 1 - General Information

### The Company

The Trikaya Asset Management a.s. (hereinafter also the „Company“, and together with its subsidiaries as the „Trikaya Group“), a company organized and existing under the laws of the Czech Republic, Identification No. 292 02 078, with its registered office at Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Czech Republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 6027.

Main focus of The Trikaya Group is real estate development and property management.

The Company is subordinate to Law of Commercial Corporations. Effective date of incorporation to Commercial Register is as of 21st May 2014.

### Shareholders structure

Name of natural person or company	Adress	Share on capital	Voting rights
Ing. Alexej Veselý, nar. 25. 4. 1976	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50%
Finmaster Management a.s., Identification No. 065 96 738, a company organized and existing under the laws of the Czech Republic, with its registered office at Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Czech Republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 7859.	Příkop 843/4, Zábřovice, 60200 Brno	1.000.000 Kč	50%

### Board of Directors

Ing. Dalibor Lamka, birth date 16<sup>th</sup> October 1956, Solniční 630/3, Brno-město, 602 00 Brno, Chairman of the Board

Ing. Alexej Veselý, birth date 25<sup>th</sup> April, Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno, Vice Chairman of the Board

On behalf of the Board of Directors act Chairman or Vicechairman of the Board of Directors, both individually with exception of acting with payments exceeding 3M CZK.

### Supervisory Board

Ing. Jan Kolařík, birth dayte 5<sup>th</sup> February 1991, Rumunská 4046/12, 767 01 Kroměříž, Member of the Supervisory Board

Share capital of The Company is 2M CZK.

## note 2 - Accounting Policy

### note 2.1 - Basic Principles for Preparation of Financial Statements

Consolidated financial statements are prepared in accordance with accounting rules valid in Czech Republic and are prepared in historical prices. This financial statement is prepared in CZK.

Informations in notes come from accounting documents which are at The Company's disposal. All relevant informations are described in notes for recognizing financial and holding structure from the stakeholderholders' perspective.

Following accounting principles were observed during preparation of financial statements as of 30<sup>th</sup> June 2019:

- principle of one accounting unit
- principle of independancy of individual accounting periods
- principle of objectivity (completeness, provability, corectness)
- principle of continuity of bilance
- principle of carefulness
- prohibition of compensation

### note 2.2 - Long-term Intangible and Tangible Asset

Intangible (and tangible) assets, whose time of usability is more than 1 year and purchase price is above 40k CZK per item, is considered as long-term intangible and tangible asset.

Long-term intangible and tangible asset is firstly accounted in purchase price, which consists of price of purchasing and other costs attributed to purchasing.

Properties and property development projects are valued as of date of financial statement to fair value base on expert opinion.

Appreciations of long-term assets realized within the accounting period, which are amounted to more than 40k CZK, are capitalized to assets and depreciated in the same depreciation group as appreciated assets.

Following table consists of accounting principles and periods of depreciation according to type of asset:

Name of natural person or company	Adress
Establishment costs	60 months
Property and constructions	30 years
Part of properties	10-30 years, according to type
Outdoor changes	20-30 years, according to type
Small possessions	2 years



## **note 2.3 - Financial Asset**

Financial asset with maturity or intention of possession more than 1 year is accounted as long-term, financial asset with maturity or intention of possession less than 1 year is accounted as short-term.

### Valuation of financial asset as of date of purchasing

Shares, securities and forwards are accounted in purchasing price as of date of purchasing, included issue premium and costs of purchasing.

### Valuation of financial asset as of date of financial statement

Tradeable securities, other saleable securities and futures are fair-valued. If fair value is not possible to value, securities are accounted in purchasing prices and subsequently decreased by provisions. Securities with fixed income possessed till the maturity are valued in purchasing prices and subsequently increased by fixed income or decreased by cost.

## **note 2.4 - Receivables**

Receivables are accounted in nominal value decreased by provisions to unenforceable receivables. Receivables purchased in form of payment or contribution are valued in purchasing costs decreased by provisions to unenforceable receivables.

## **note 2.5 - Foreign Exchange Transactions**

Foreign exchange transaction are accounted and exchange to CZK in exchange rate announced by Czech National Bank as of date of transaction.

Balance of cash and cash equivalents, receivables and liabilities which are kept in foreign currencies are accounted in exchange rate announced by Czech National Bank as of date of financial statement. All foreign exchange incomes and costs in terms of conversions are accounted to profit/loss statement.

## **note 2.6 - Financial Forwards**

Financial forwards comprise foreign exchange transactions, currency and interest swaps, currency and interest option and other financial forwards are accounted firstly in purchasing price and followed revalued to fair value. Fair value is derived from market value, models of discounted future cashflow or models for valuation of options. All financial forwards (if exist) are stated in balance sheet in line called other short-term receivable or other short-term liabilities.

Accounting unit differs type of forwards to futures and hedging forwards. In case of forwards, which are not classified as hedging forwards according to accounting standards, that forwards are always considered as futures.

Changes in fair value of futures are accounted in profit/loss statement.

## **note 2.7 - Accounting Principles Changes or Correction of Mistakes in Previous Accounting Periods**

Changes in accounting principles (inclusive of deferred tax) and corrections of incorrect accounting in previous period, if they are material, are accounted in actual accounting period.

## **note 2.8 - Reserves**

The Company accounts reserves for covering liabilities or costs, which are exactly defined and is probable as of date of financial statement, that arise in future, but is not clearly known their amount or date of origin. Reserve as of date of financial statement constitutes accurate estimation of costs, which probably come.

## **note 2.9 - Revenues**

Revenues are accounted as of date of provided services and acceptance of customer and are accounted after all allowances and value added tax. Rental incomes are equally accounted as accruals according to period of lease agreement.

## **note 2.10 - Related Parties**

Related parties of The Company are:

- parties, which can directly or indirectly exercise major control to The Company and companies, where these parties have major or substantial control
- parties, which can directly or indirectly exercise substantial control to The Company
- members of The Board of Directors, Supervisory Board and Managing Board of The Company and persons close to members of, inclusive companies, where these members have substantial or major control.

## **note 2.11 - Credit and Interest Cost**

Credits are accounted in nominal value. As short-term credit is regarded part of the long-term credit, which is payed off in 1 year from the date of financial statement. Interests' costs are accounted directly to costs.

## **note 2.12 - Deferred Tax**

Deferred tax is accounted in all differences between value of asset or liability as of date of financial statement and their tax balance value.

## **note 2.13 - Goodwill**

Goodwill is accounted as difference between purchase price of share and real value of acquired equity. Depreciation of goodwill is within 20 years.

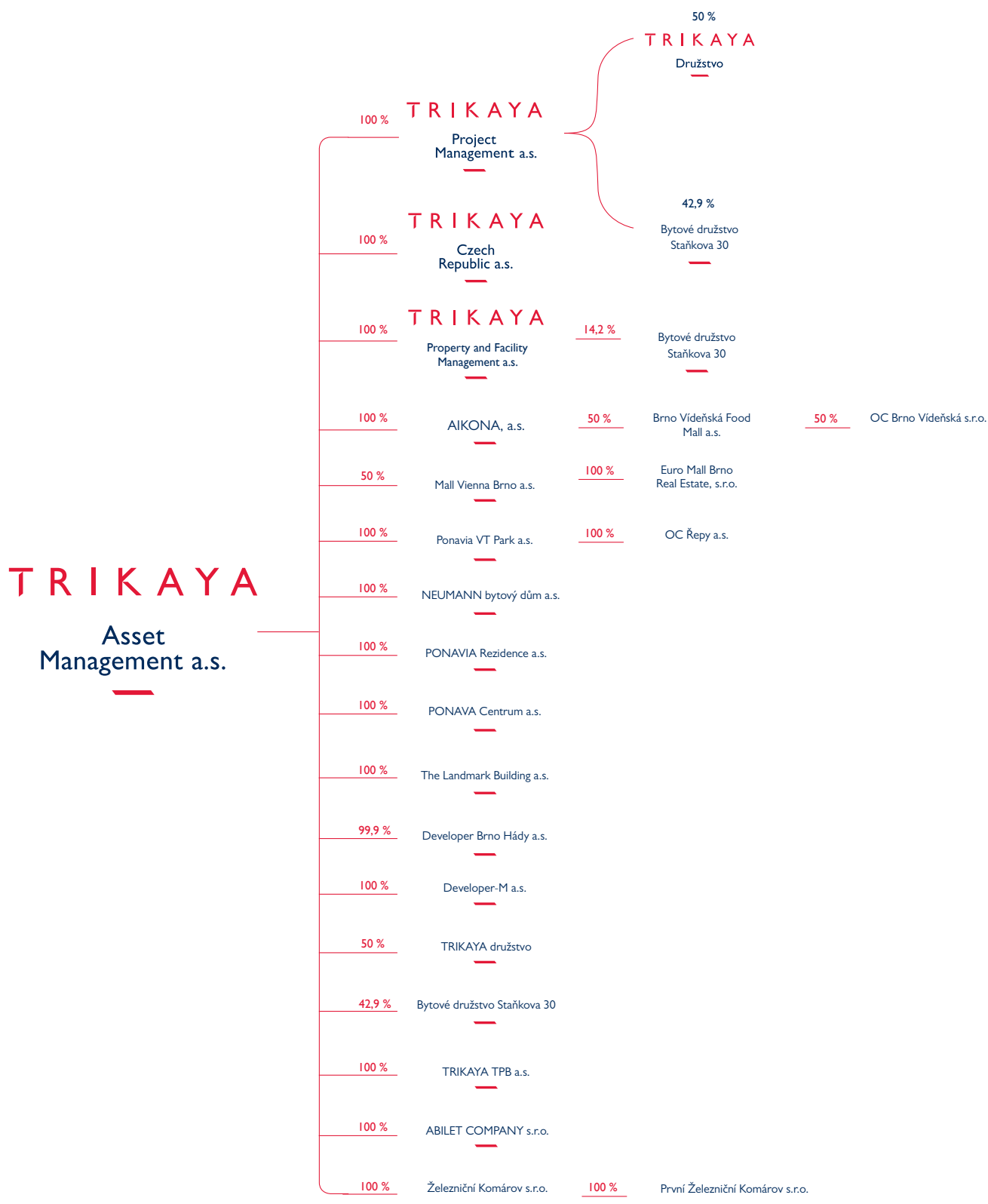
## **note 2.14 - Events after the Reporting Period**

Impact of events, which happen between the reporting period and date of release of report, are accounted in the reporting period if these events have all informations for correct accounting.

In the case arising significant events after the date of financial statement, which have impact to the next reporting period are described in notes of financial statements but are not accounted in financial statements in reporting period.

# Notes to Consolidated Financial Statement

## note 3 - Structure of the Trikaya Group



## note 4 - Notes to Consolidated Profit/Loss Statement

## note 4.1 - Rental Income

	30 <sup>th</sup> June 2019
Bytový dům Staňkova 30	550 180
Obchodní centrum Řepy	29 665 879
Obchodní centrum Futurum*	56 941 779
<b>Rental income total</b>	<b>87 157 838</b>

\* As of date of 31<sup>st</sup> October 2018 was acquired second part of shopping mall called OC Futurum. Whole rental income attributable to this mall is accounted from the acquisition date.

## note 4.2 - Service Charges Incomes and Expenses

		30 <sup>th</sup> June 2019		
		BD Staňkova 30	OC Řepy	OC Futurum
Service charge Income	50 868 385	0	10 314 411	40 553 974
Service charge Expense	- 34 462 255	- 86 279	- 8 452 535	- 25 923 441
Repairs and maintenance	- 15 777 087	- 79 728	- 779 913	- 14 917 446
Others expenses connected to lease	- 4 472 748	- 24 675	- 1 220 901	- 3 227 171
<b>Non-recoverable service charges</b>	<b>- 3 843 705</b>	<b>- 190 682</b>	<b>- 138 938</b>	<b>- 3 514 084</b>

## note 4.3 - Operating Incomes and Costs

Operating costs		Other operating incomes	
	30 <sup>th</sup> June 2019		30 <sup>th</sup> June 2019
Wages	- 16 285 103	Other operating income	448 101
Other overheads	- 18 032 343	Rental income from other assets	8 587
<b>Other operating costs total</b>	<b>-34 317 446</b>	Income from provided services to companies out of Trikaya Group	828 399
<b>Consulting and Legal costs</b>		<b>Other operating incomes total</b>	<b>1 285 086</b>
	30 <sup>th</sup> June 2019		
Legal costs	- 2 830 895		
Consulting costs	- 22 766 822		
Audit	- 367 960		
Other costs	- 61 579		
<b>Consulting and Legal costs total</b>	<b>-26 027 256</b>		

## note 4.4 - Depreciations

	30 <sup>th</sup> June 2019
Depreciations of Buildings and Parts of Building	-54 084 641
Depreciations of vehicles and low-value assets	-226 446
Depreciations of intangible assets	-15 000
<b>Depreciations total</b>	<b>-54 326 087</b>

30th June 2019

## note 4.5 - Revenues and Costs from Sale of Assets or Projects

		Penzion Matějovec	Čtvrť Pod Hády	PONAVIA Rezidence I	Ponavia Rezidence II	Neumanka bytové domy
Revenues	10 278 870	6 800 000	127 008	2 136 539	1 179 000	36 322
Costs	-9 821 025	-6 854 106	-2 728 000	-238 919	0	0
<b>Net incomes from sale of assets or projects</b>	<b>457 845</b>	<b>-54 106</b>	<b>-2 600 992</b>	<b>1 897 620</b>	<b>1 179 000</b>	<b>36 322</b>

## note 4.6 - Revaluation of Assets

## Investment properties

	30th June 2019							30th June 2018		
	Changes in Value	Changes in deferred tax - liability/+ receivable	Value of assets as of 30th June 2019	Balance as of 30th June 2019 before Valuation	Depreciations	Tax balance of asset as of 30th June 2019	Deferred tax - liability/+ receivable	Value of assets as of 30th June 2018	Tax balance of asset as of 30th June 2018	Deferred tax - liability/+ receivable
Bytový dům Staňkova 30	-45 439	47 500	5 580 000	5 625 439	204 561	3 721 034	-353 204	5 830 000	3 854 500	-400 704
Obchodní centrum Řepy	10 774 236	-133 000	385 200 000	374 425 764	10 074 236	167 040 546	-41 450 296	384 500 000	171 128 199	-41 317 296
Obchodní centrum Futurum	53 744 849	-4 118 749	722 638 000	668 893 151	43 013 402	838 778 264	22 066 650	711 906 553	849 724 442	26 185 399
<b>Total</b>	<b>64 473 646</b>	<b>-4 204 249</b>	<b>1 113 418 000</b>	<b>1 048 944 354</b>	<b>53 292 199</b>	<b>1 009 539 844</b>	<b>-19 736 850</b>	<b>1 102 236 553</b>	<b>1 024 707 141</b>	<b>-15 532 601</b>

## Lands

	30th June 2019							30th June 2018		
	Changes in Value	Changes in deferred tax - liability/+ receivable	Value of assets as of date of 30th June 2019			Tax balance of asset as of 30th June 2019	Deferred tax - liability/+ receivable	Value of assets as of 30th June 2018	Tax balance of asset as of 30th June 2018	Deferred tax - liability/+ receivable
Čtvrť pod Hády	23 041 290	-4 377 845	343 933 210			133 428 372	-39 995 919	320 891 920	133 428 372	-35 618 074
Ponavia Rezidence III	1 613 096	-306 488	25 895 096			2 000 000	-4 540 068	24 282 000	2 000 000	-4 233 580
Landmark	2 573 550	-488 975	46 670 050			31 236 550	-2 932 365	44 096 500	31 236 550	-2 443 391
<b>Total</b>	<b>27 227 936</b>	<b>-5 173 308</b>	<b>416 498 356</b>			<b>166 664 921</b>	<b>-47 468 353</b>	<b>389 270 420</b>	<b>166 664 921</b>	<b>-42 295 045</b>

## Projects under development

	30th June 2019							30th June 2018		
	Changes in Value	Changes in deferred tax - liability/+ receivable	Value of assets as of date of 30th June 2019*			Tax balance of asset as of 30th June 2019	Deferred tax - liability/+ receivable	Value of assets as of 30th June 2018	Tax balance of asset as of 30th June 2018	Deferred tax - liability/+ receivable
Neumanka bytové domy	9 439 000	-	31 970 000			-	-	22 531 000	-	-
Ponavia Rezidence II	9 685 000	-	79 341 000			-	-	69 656 000	-	-
<b>Total</b>	<b>19 124 000</b>	<b>-</b>	<b>111 311 000</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>92 187 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Total as of date of 30th June 2019</b>	<b>110 825 582</b>	<b>-9 377 557</b>	<b>1 529 916 356</b>	<b>1 048 944 354</b>	<b>53 292 199</b>	<b>1 176 204 765</b>	<b>-67 205 202</b>	<b>1 491 506 973</b>	<b>1 191 372 062</b>	<b>-57 827 646</b>
---	--------------------	-------------------	----------------------	----------------------	-------------------	----------------------	--------------------	----------------------	----------------------	--------------------

\* Valuation was executed based on discounting future profit of development project, which is awaited as at 30. 6. 2020

## note 4.7 - Interest Incomes and Costs

Interest incomes		Interest costs	
	30 <sup>th</sup> June 2019		30 <sup>th</sup> June 2019
Interest on bank accounts	1 695	Bond issued	-36 992 576
<b>Interest income total</b>	<b>1 695</b>	Senior credits	-43 468 519
		Loans of minority shareholders	-2 909 639
		Short-term loans	-3 616 311
		<b>Interest costs total</b>	<b>-86 987 045</b>

## note 4.8 - Other Financial Incomes and Costs

Other financial incomes		Other financial costs	
	30 <sup>th</sup> June 2019		30 <sup>th</sup> June 2019
Bank fee and other commissions	83 095	Bank fee	-2 712 639
Foreign exchange incomes	10 840 732	Foreign exchange costs	-6 659 557
<b>Other financial incomes total</b>	<b>10 923 827</b>	<b>Other financial costs total</b>	<b>-9 372 196</b>

## note 4.9 - Property Development Costs

	30 <sup>th</sup> June 2019	Čtvrť pod Hády	Železniční Komárov	Obchodní centrum Řepy	Landmark Building
Direct property development costs	-246 978 936	-6 804 872	-295 046	-6 635 288	-250 093
Capitalization of property development costs	306 783 197	14 292 857	310 052	8 553 004	268 483
<b>Net Capitalization of Property Development Costs</b>	<b>59 804 261</b>	<b>7 487 985</b>	<b>15 006</b>	<b>1 917 716</b>	<b>18 390</b>
		Obchodní centrum Futurum	Projekt PONA VIA II, III	Neumanka bytové domy	Unrealized projects**
Direct property development costs	-3 766 185	-153 768 380	-74 837 437	-621 636	
Capitalization of property development costs	7 643 581	180 972 830	84 979 463	0	
<b>Net Capitalization of Property Development Costs</b>	<b>3 877 397</b>	<b>27 204 450</b>	<b>10 142 026</b>	<b>-621 636</b>	

\* Construction Costs, Architect, Marketing, Sales, etc.

\*\* Costs particularly regarding to unsuccessful projects

## Notes to Consolidated Financial Statement

### note 5 - Assets

#### note 5.1 - Intangible Assets

Balance amounting to 595k CZK consists trademark Futurum.

#### note 5.2 - Goodwill

Goodwill amounted to 71.781.509 CZK and arise from differences of purchase price of share and fair value of equity as of date of acquisition. Whole goodwill arised from acquisition of property development project as a share deal.

#### note 5.3 - Investment Properties

	Value as of 30 <sup>th</sup> June 2019	Changes in Value	Balance as of 30 <sup>th</sup> June 2019	Total depreciation as of 30 <sup>th</sup> June 2019	Value as of 30 <sup>th</sup> June 2018
Bytový dům Staňkova 30	5 580 000	-45 439	5 625 439	204 561	5 830 000
Obchodní centrum Řepy	385 200 000	10 774 236	374 425 764	10 074 236	384 500 000
Obchodní centrum Futurum*	722 638 000	53 744 849	668 893 151	43 013 402	711 906 553
<b>Total as of 30th June 2019</b>	<b>1 113 418 000</b>	<b>64 473 646</b>	<b>1 048 944 354</b>	<b>53 292 199</b>	<b>1 102 236 553</b>

#### note 5.4 - Property and Equipment

	30 <sup>th</sup> June 2019
Lands and brownfields	497 444 216
Cars and equipment	531 038
<b>Total</b>	<b>497 975 255</b>

#### note 5.5 - Projects Under Development

	30 <sup>th</sup> June 2019
Unfinished long-term projects under development	523 517 880
Exclusion profit margin of intercompany invoicing	- 1 533 231
Ponavia Rezidence II*	79 341 000
Neumanka bytové domy*	31 970 000
<b>Total</b>	<b>633 295 649</b>

\* Valuation was executed based on discounting future profit of development project, which is awaited as on 30. 6. 2020

#### note 5.6 - Shares

	30 <sup>th</sup> June 2019
ROBFER a.s., in liquidation*	977 550
TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS, in liquidation	25 725
Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.	100 000
<b>Shares total</b>	<b>1 103 275</b>

\* At 5<sup>th</sup> December 2019 was approved in form of notarial deed by The Company, as a sole shareholder of Robfer a.s., a company organized and existing under the laws of the Czech Republic, Identification No. 26919729, with its registered office at Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Czech Republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 4113, (hereinafter referred as „ROBFER“) liquidation of ROBFER company. The liquidation will be entered to Commercial register maintained by Regional Court in Brno as of 31st December 2019.

#### note 5.7 - Inventory

	30 <sup>th</sup> June 2019
Parking spaces - PONAVIA Rezidence I	633 451
<b>Inventory total</b>	<b>633 451</b>

#### note 5.8 - Trade Receivables

	30 <sup>th</sup> June 2019
Trade receivables	6 509 302
Provided Trade Advances	3 109 120
<b>Trade receivables total</b>	<b>9 618 421</b>

#### note 5.9 - Tax Receivables

	30 <sup>th</sup> June 2019
Value added tax	1 999 462
Corporate Income Tax	4 470 634
Other tax receivable	54 691
<b>Tax receivables total</b>	<b>6 524 787</b>

#### note 5.10 - Other Short-term Receivables

	30 <sup>th</sup> June 2019
Promisory notes	50 000
Deposits for future acquisitions	10 279 200
Receivables from assigned trade receivables	1 872 505
Other receivables	800 114
<b>Other short-term receivables total</b>	<b>13 001 819</b>



## note 6 - Liabilities

### note 6.1 - Bonds Issued

Issuer	Name of Issue	Date of issue	Bondholder	Interest rate	Maturity	Nominal Balance as of 30 <sup>th</sup> June 2019
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya 8,00/21	01.07.2018	Trikaya Nemovitostní fond SICAV	8,00%	01.07.2021	106 900 000
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya 6,00/20	01.04.2016	Group of Private Investors	6,00%	01.04.2020	100 000 000
Ponava Centrum a.s.	Ponavia Rezidence II -5,25/21	01.07.2017	Group of Private Investors	5,25%	01.07.2021	66 600 000
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya III 5,50/20	01.09.2016	Group of Private Investors	5,50%	01.09.2020	52 100 000
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya IV 6,25/20	01.09.2016	Group of Private Investors	6,25%	01.09.2020	121 500 000
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya V 5,00/20	01.09.2016	Group of Private Investors	5,00%	01.09.2020	19 100 001
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya VII 5,50/20	01.12.2016	Group of Private Investors	5,50%	01.12.2020	62 800 000
Trikaya Asset Management a.s.	TAM 5,50/22	15.04.2019	Group of Private Investors	5,50%	15.04.2022	22 700 000
Trikaya Asset Management a.s.	Dluhopisy Trikaya Asset Management 2023	31.05.2019	Group of Private Investors	6,00%	31.05.2019	16 182 857
Železniční Komárov s.r.o.	Železniční Komárov 5,00/23	01.02.2019	Group of Private Investors	5,00%	01.02.2023	26 400 000
Developer-M a.s.	Developer-M 5,25/21	01.02.2018	Group of Private Investors	5,25%	01.02.2021	68 500 000
<b>Bonds issued total</b>						<b>662 782 858</b>

### note 6.2 - Senior Credits

Debtor	Creditor	Date of credit	Project/Property	Currency of credit	Agreed amount of credit	Interbank Interest rate	Margin	Maturity	Balance of nominal as of 30 <sup>th</sup> June 2019 (CZK)
Bytové družstvo Staňkova 30	Statutární město Brno	06.01.2016	Bytové družstvo Staňkova 30	CZK	2 925 000 Kč		1,52%	31.12.2036	2 540 479
OC Řepy a.s.	QI investiční fond	08.09.2017	Obchodní centrum Řepy	CZK	250 000 000 Kč		5,00%	31.12.2019	249 085 403
Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.	J&T Banka a.s.	08.02.2018	Obchodní centrum Futurum	EUR	8 100 000 €	3M EURIBOR	5,50%	31.12.2024	189 798 566
Brno Vídeňská Food Mall a.s.	J&T Banka a.s.	30.10.2018	Obchodní centrum Futurum	EUR	11 936 000 €	3M EURIBOR	5,00%	31.12.2024	260 856 561
Ponava Centrum a.s.	Komerční banka a.s.	10.12.2018	Ponavia Rezidence II	CZK	323 150 000 Kč	1M PRIBOR	2,20%	31.03.2021	75 882 966
Neumann bytovým dům a.s.	J&T Banka a.s.	14.11.2018	Neumanka bytové domy	CZK	150 000 000 Kč	3M PRIBOR	3,00%	30.09.2020	62 980 269
<b>Senior credits total</b>									<b>841 144 244</b>

### note 6-3 - Other long-term Liabilities

	30th June 2019
Long-term liabilities to the shareholders of The Company - nominal	-16 092 593
Long-term liabilities to minority shareholder of Project OC Futurum - nominal, interest	-91 869 275
Long-term liabilities to private investor to project OC Futurum - nominal	-15 000 000
<b>Other long-term liabilities total</b>	<b>-122 961 868</b>

### note 6-4 - Long-term Deposits

	30 <sup>th</sup> June 2019
Deposits from lease agreements	- 15 931 312
Deposits from future purchase agreements - Project PONAVIA Rezidence II	- 80 102 499
Deposits from future purchase agreements - Project Neumanka bytové domy	- 39 857 362
<b>Long-term deposits total</b>	<b>- 135 891 173</b>

Issuer	Name of issue	Date of Issue	Bondholder	Interest rate	Maturity	Balance of unpaid interests as of 30 <sup>th</sup> June 2019 (CZK)
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya 8,00/21	01.07.2018	Trikaya Nemovitostní fond SICAV	8,00%	01.07.2021	54 667
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya 6,00/20	01.04.2016	Group of Private Investors	6,00%	01.04.2020	1 500 000
Ponava Centrum a.s.	Ponavia Rezidence II -5,25/21	01.07.2017	Group of Private Investors	5,25%	01.07.2021	0
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya III 5,50/20	01.09.2016	Group of Private Investors	5,50%	01.09.2020	2 392 982
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya IV 6,25/20	01.09.2016	Group of Private Investors	6,25%	01.09.2020	6 328 125
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya V 5,00/20	01.09.2016	Group of Private Investors	5,00%	01.09.2020	795 833
Trikaya Asset Management a.s.	Trikaya VII 5,50/20	01.12.2016	Group of Private Investors	5,50%	01.12.2020	2 014 833
Trikaya Asset Management a.s.	TAM 5,50/22	15.04.2019	Group of Private Investors	5,50%	15.04.2022	111 574
Trikaya Asset Management a.s.	Dluhopisy Trikaya Asset Management 2023	31.05.2019	Group of Private Investors	6,00%	31.05.2019	15 842
Železniční Komárov s.r.o.	Železniční Komárov 5,00/23	01.02.2019	Group of Private Investors	5,00%	01.02.2023	391 319
Developer-M a.s.	Developer-M 5,25/21	01.02.2018	Group of Private Investors	5,25%	01.02.2021	1 498 438
<b>Bonds issued total</b>						<b>15 103 612</b>

## note 6.6 - Senior Credit - Interests

Debtor	Creditor	Date of credit	Project/Property	Currency of credit	Agreed amount of credit	Interbank Interest rate	Margin	Maturity	Balance of unpaid interests as of 30 <sup>th</sup> June 2019 (CZK)
Bytové družstvo Staňkova 30	Statutární město Brno	06.01.2016	Bytové družstvo Staňkova 30	CZK	2 925 000 Kč		1,52%	31.12.2036	19 308
OC Řepy a.s.	QI investiční fond	08.09.2017	Obchodní centrum Řepy	CZK	250 000 000 Kč		5,00%	31.12.2019	1 037 856
Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.	J&T Banka a.s.	08.02.2018	Obchodní centrum Futurum	EUR	8 100 000 €	3M EURIBOR	5,50%	31.12.2024	6 459 150
Brno Vídeňská Food Mall a.s.	J&T Banka a.s.	30.10.2018	Obchodní centrum Futurum	EUR	11 936 000 €	3M EURIBOR	5,00%	31.12.2024	4 431 376
Ponava Centrum a.s.	Komerční banka a.s.	10.12.2018	Ponavia Rezidence II	CZK	323 150 000 Kč	1M PRIBOR	2,20%	31.03.2021	0
Neumann bytovým dům a.s.	J&T Banka a.s.	14.11.2018	Neumanka bytové domy	CZK	150 000 000 Kč	3M PRIBOR	3,00%	30.09.2020	0
<b>Senior credit - interests total</b>									<b>11 947 690</b>

## note 6.7 - Trade Payables

	30 <sup>th</sup> June 2019
Trade payables	67 454 796
Advance payments	515 002
<b>Trade payables</b>	<b>67 969 799</b>

## note 6.8 - Tax Liabilities

	30 <sup>th</sup> June 2019
Corporate income tax	2 245 490
Other taxes and charges	629 015
<b>Tax liabilities total</b>	<b>2 874 505</b>

## note 6.9 - Other Short-term Liabilities

	30 <sup>th</sup> June 2019
Liabilities to employees and state authorities	1 399 985
Liabilities to private investors - nominal, interest	50 101 797
Liabilities to private investor to project OC Futurum - interest	821 918
<b>Other short-term liabilities total</b>	<b>52 323 700</b>



### *note 7 - Guarantees and Other Warranties*

On 4<sup>th</sup> September 2018 was signed Letter of Guarantee by The Company according to Credit facility agreement concluded between subsidiary company AIKONA a.s., a company organized and existing under the laws of the Czech Republic, Identification No. 26919729, with its registered office at Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Czech Republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 4113, as a Debtor and Creditor private investor, according to that The Company is obliged to guarantee for Credit up to 15M CZK.

On 10<sup>th</sup> December 2018 The Company and Komerční Banka a.s., a company organized and existing under the laws of the Czech Republic, Identification No. 45317054 with its registered office at Na Příkopě 33, Praha 1, 114 07, Praha 1, Czech Republic, registered in the Commercial Register maintained by the City Court in Prague, Section B, File No. 1360, (hereinafter referred as „The Creditor“) signed Settlement between the bank and The Company, according to that The Company is obliged to pay all extra costs above mutually-settled costs in connection with Credit facility agreement concluded between The Creditor and Ponava Centrum a.s., a company organized and existing under the laws of the Czech Republic, Identification No. 28262662 with its registered office at Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Czech Republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 5434, as The Debtor, according to construction of residential property development project called „Ponavia Rezidence II“.

On 7<sup>th</sup> February 2018 J&T Banka a.s., a company organized and existing under the laws of the Czech Republic, Identification No. 47115378, with its registered office at Poblěžní 297/14, Prague 8, 186 00, Czech Republic, registered in the Commercial Register maintained by the City Court in Prague, Section B, File No. 1731, as The Bank, and Shareholders of Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., a company organized and existing under the laws of the Czech Republic, Identification No. 28262662 with its registered office at Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, 619 00, Czech Republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section C, File No. 110724, as The Client, concluded Mutual guarantee agreement, according to that The Company is obliged to provide The Client funds in form of credit, loan, financial contribution or other similar form of finance up to total amount of 35M CZK in connection with Credit Facility Agreement concluded between The Bank and The Client.

On 12<sup>th</sup> September 2018 The Company signed public commitment, as a sole founder of Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., (hereinafter referred as „The Fund“), for all investors of The Fund, who would have signed investment shares of The Fund until 31<sup>st</sup> December 2018, according to that The Company is obliged to pay difference between value of share of The Fund as of 31<sup>st</sup> December 2019 and price 1,05 CZK, if value as of 31<sup>st</sup> December 2019 would be less than price 1,05 CZK.

---

### *note 7 - Events after the Reporting Period*

On 24<sup>th</sup> April 2019 was drawn up notarial deed of meeting between companies OC Brno Vídeňská s.r.o., as a perishing company, and Brno Vídeňská Food Mall a.s., as a successor company (hereinafter both are referred as „Companies“), according to that Companies mutually approved merger at effective date of 1<sup>st</sup> January 2019. The merger was entered to Commercial register maintained by the Regional Court in Brno as of 1<sup>st</sup> July 2019.

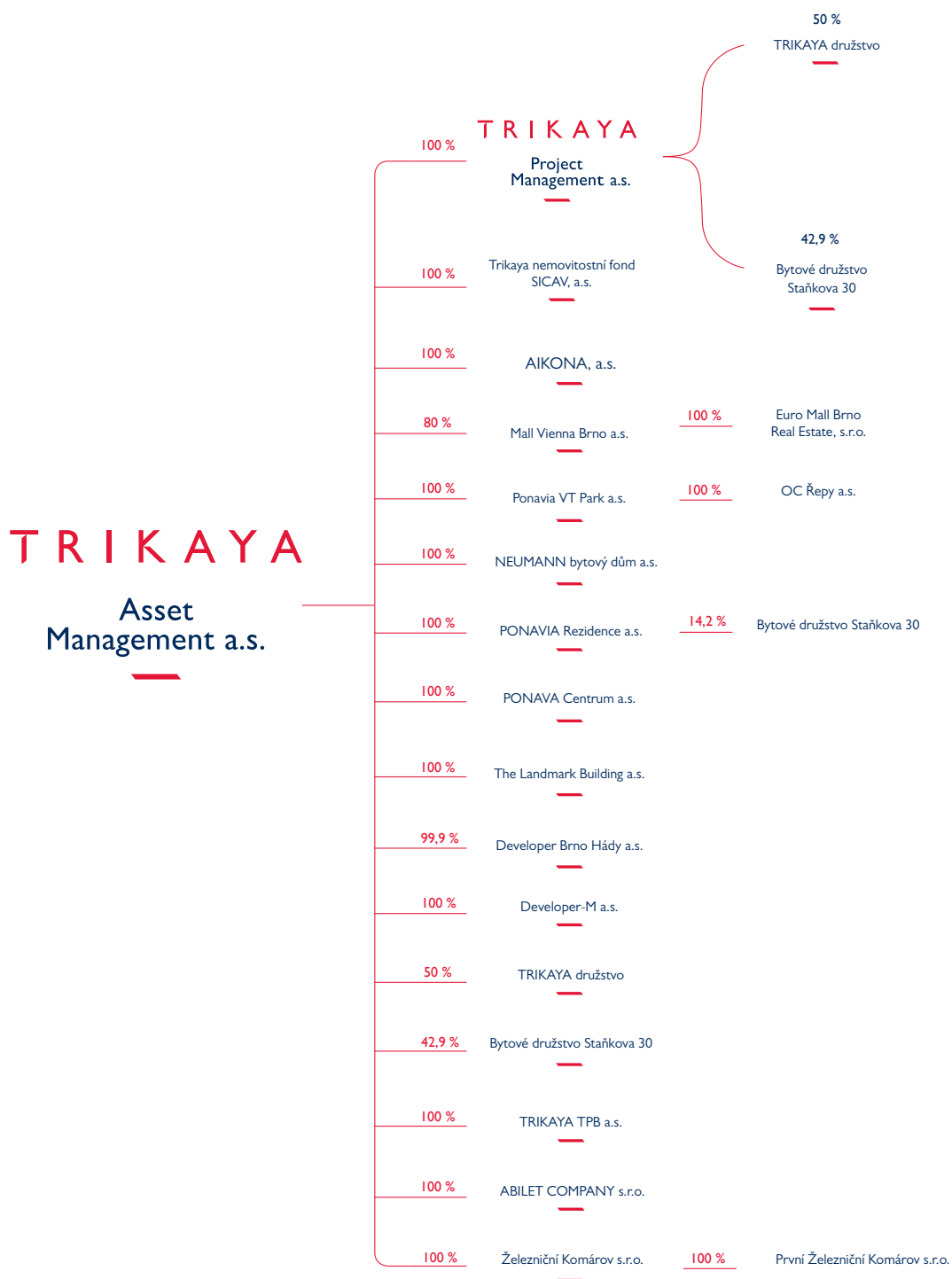
On 13<sup>th</sup> September 2019 was drawn up notarial deed of meeting between companies Brno Vídeňská Food Mall a.s., a perishing company, and Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., as a successor company (hereinafter both are referred as „Companies“), according to that Companies mutually approved merger at effective date 1<sup>st</sup> January 2019. The merger was entered to Commercial register maintained by the Regional Court in Brno as of 11<sup>th</sup> November 2019.

On 5<sup>th</sup> November 2019 was drawn up notarial deed of meeting between companies Trikaya Project Management a.s., a successor company, Trikaya Property and Facility Management a.s., a perishing company, and Trikaya Czech Republic a.s., a perishing company, (hereinafter both are referred as „Companies“), according to that Companies mutually approved merger at effective date 1<sup>st</sup> January 2019. The merger will be entered to Commercial register maintained by the Regional Court in Brno as of 31<sup>st</sup> December 2019.

On 5<sup>th</sup> December 2019 was approved in form of notarial deed by The Company, as a sole shareholder of Robfer a.s., a company organized and existing under the laws of the Czech Republic, Identification No. 26919729, with its registered office at Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, Czech Republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 4113, (hereinafter referred as „ROBFER“) liquidation of ROBFER. The liquidation will be entered to Commercial register maintained by Regional Court in Brno as of 31<sup>st</sup> December 2019.

After the date of reporting Changes in Structure of Trikaya Group was carried out. The graph on next page shows the new Structure of Trikaya Group.

New Structure of Trikaya Group after the date of reporting:



# Analýza trhu

Market Analysis



# Růst cen bytů v Brně předčil očekávání analytiků. Poptávka přesto neklesá.

The rise in housing prices in Brno exceeded analysts' expectations. Nevertheless, demand is not falling.



Společnost Trikaya připravuje pravidelné analýzy brněnského trhu novostaveb. Za několik let zpracování těchto výstupů se ze současné databáze, kterou společnost disponuje, stal nejkomplexnější nástroj pro přehled brněnského trhu. Informace z databáze společnost pravidelně využívá pro interní potřeby i pro prezentaci vývoje trhu veřejnosti. Aktuální situaci na trhu přibližuje obchodní ředitel společnosti František Šudřich.

*Trikaya prepares regular analysis of the Brno market of new buildings. After several years of processing these outputs, the current database, which the company has at its disposal, has become the most comprehensive tool for the overview of the Brno market. The company regularly uses information from the database for internal needs and for presentation of market development to the public. The current situation on the market is approached by the Sales Director of the company František Šudřich.*

## František Šudřich

Obchodní ředitel Trikaya — Trikaya Sales Director

Průměrná cena za metr čtvereční bytu v brněnských novostavbách poprvé v historii přesáhla 80 000 Kč. Na nový šedesátimetrový byt teď musí zájemci našetřit průměrně 4,86 mil. Kč, stoupají ale i ceny starších bytů. Poptávka po nových bytech ani přes vyšší ceny neklesá. Za prvních šest měsíců roku 2019 byly prodány dokonce dvojnásobně vysoké než za stejnou dobu loni.

### Ceny novostaveb v Brně předčily očekávání expertů

Ceny nemovitostí v České republice v uplynulých letech výrazně vzrostly. Největší růst cen je znatelný ve velkých městech, především v Praze a Brně. Výrazně ovlivněny jsou také jejich suburbaní oblasti. V roce 2014 byla průměrná cena za metr čtvereční novostavby v Brně 47 150 Kč, v druhém čtvrtletí roku 2019 byla poprvé překročena hranice 80 000 Kč za metr čtvereční. Bavíme se tak o růstu bezmála 70 % za posledních pět let.

Zdražování nezastavila ani větší nabídka bytů v nových domech sídlištního typu, které šly ve druhém čtvrtletí roku 2019 do prodeje. Na růstu cen bydlení se podepisuje hned několik faktorů, od rostoucích cen pozemků, stavebních prací a materiálů přes zastaralý územní plán a složitou byrokracii při povolování staveb až po vysoké daňové zatížení a přísné normy výstavby. Podle dat společnosti Skanska se například ceny zdíva zvýšily o 12 až 20 % podle druhu, a jak uvádí společnost CEEC Research, vytiženost stavebních firem je na úrovni 94 %. To vše se do cen nemovitostí promítá.

Svůj podíl na růstu cen nemovitostí má také dokončení velkých kancelářských celků – například ceny nemovitostí v okolí nového kancelářského komplexu Vlněna šly nahoru výrazně rychleji než v jiných částech města.

Průměrná cena jednopokojového bytu v Brně na konci prvního pololetí roku 2019 činí 3,1 mil. Kč, průměrná cena dvoupokojového je 4,4 mil. Kč. Byt se třemi pokoji vyjde zájemce v průměru na 6,4 mil. Kč, větší byty pak v průměru na téměř deset milionů korun. I přes rostoucí ceny je však poptávka po novém bydlení v Brně stále vysoká. Během prvního pololetí 2019 se v Brně prodalo 459 bytů v novostavbách, což je dvakrát více než za prvních šest měsíců minulého roku. Třetinu prodaných bytů představovaly garsoniéry.

### Budoucí vývoj na trhu novostaveb

Růst cen nemovitostí navzdory očekávání odborníků doposud neskonal. Nová výstavba sotva stíhá uspokojovat poptávku, která je stále vysoká. V nadcházejících měsících nadále očekáváme pozvolný růst cen a trvající zdražování pronájmů. Ceny nemovitostí budou klesat pouze v ojedinělých případech, kdy se prodávajícímu nepodaří konkrétní nemovitost prodat.

Pozitivní vývoj na brněnském trhu naznačuje řada připravovaných rozvojových lokalit. Kancelář architektka města zpracovala 150 změn územního plánu. Návrh konkrétně zahrnuje menší změny, jako jsou proměny zahrad na plochy pro stavbu rodin-

ných domů nebo možnost intenzivněji zastavit vybraná území například navýšením pater domů či velikosti podlažní plochy. Dále jsou to větší změny, které umožní proměnit nevyužívané průmyslové oblasti na obytné čtvrti, například areály ve Slatině, Maloměřicích a Obřanech. Tyto změny by na konci příštího roku mohly přinést nové možnosti výstavby bydlení v Brně a uspokojit tak dlouho neutěšenou nabídku po bydlení. I samotné město Brno připravuje řadu lokalit pro vlastní výstavbu čítající několik stovek nových městských bytů.

### Nabídka kanceláří v Brně roste

Kancelářský trh v Brně se v uplynulém roce úspěšně rozvíjel. Největší transakce představovaly renegociace velkých nadnárodních firem, které v Brně rozvíjejí své pobočky. Velká poptávka je zejména ze strany IT a finančního sektoru. Nové dokončené klíčové projekty rozšiřují nabídku volných kapacit – vysokou míru obsazenosti před dokončením hlásí nejenom Vlněna, ale také rekonstruované budovy Šumavská Towers.

Za posledních deset let vzrostla plocha kanceláří na bezmála dvojnásobné množství. Aktuálně se v Brně dle společnosti Cushman & Wakefield nachází přes 600 000 m<sup>2</sup> kancelářských ploch, z nichž až 83 % splňuje požadavek A class. Dalších 50 000 m<sup>2</sup> je aktuálně evidováno ve fázi výstavby. Prime rent dosahuje 15 €/m<sup>2</sup> a má meziroční trend růstu na úrovni cca 6 %. Neobsazenost meziročně vzrostla o 2,1 % na úroveň 11,7 %. To je dáno především dokončením větších kancelářských celků. Do budoucna lze očekávat, že neobsazenost bude klesat spíše pomalu a s rozvojem nových kancelářských komplexů může v krátkodobém horizontu mírně růst. Zásadní pro úspěšné obsazení volných prostor je jejich standard a především lokalita.

### Brněnský retailový trh čeká několik změn

Retailový trh z pohledu výstavby nových nákupních centre v České republice spíše stagnuje. Pozornost se zaměřuje především na rozšiřování a obnovu starších centre, která v původní podobě nenaplnují standard a očekávání zákazníků. V současnosti u nás funguje 98 obchodních centre, která nakupujícím nabízejí dohromady více než 2,3 mil. m<sup>2</sup> ploch. Průměrná velikost obchodních ploch na 1 000 obyvatel činí zhruba 400 m<sup>2</sup>. V Brně je evidována zhruba dvojnásobná hodnota – 800 m<sup>2</sup>. Brněnský prime rent dosahuje hodnoty 70 € pro nákupní třídy a 55 € pro obchodní centra.

Brněnský trh obchodních centre očekává několik významných redevelopmentů. Drobných úprav převážně estetického rázu se dočkalo OC Královo Pole, započatá přestavba Avion Shopping Parku byla pozastavena z důvodů komplikací s kotevním nájmem zábavního sektoru. Po částečném přepracování obchodního domu Tesco Dornych připravuje společnost Crestyl plány na kompletní přestavbu. Výrazného redevelopmentu se dočká také jedno z nejstarších nákupních centre v Brně – Futurum. Kromě změny interiérů a exteriérů připravuje společnost Trikaya v obchodním centru několik výrazných změn z hlediska nabídky

služeb – bude výrazně rozšířen segment entertainment a leisure aktivit, rozšířen food court, přibudou volnočasové zóny a řada dalších služeb.

Předpokládaný růst HDP na úrovni 2,4 % naznačuje ochlazení růstu ekonomiky způsobené zejména poklesem v průmyslovém sektoru. Stejná hodnota 2,4 % se očekává také v rámci letošní míry inflace. Dle informací společnosti PNB Paribas Real Estate snižuje nižší aktivita a silnější koruna pravděpodobnost dalšího možného zvýšení úrokových sazeb v druhé polovině roku 2019.

**Na brněnském trhu pozorujeme výraznou provázanost kancelářského a rezidenčního segmentu. Výstavba nových kanceláří podporuje růst cen bydlení v přilehlých lokalitách.**

*We observe a strong interconnection of the office and residential segments on the Brno market. The construction of new offices supports growth in housing prices in nearby areas.*

The average price per square meter of an apartment in new buildings in Brno exceeded 3 000 € for the first time in history. For a new sixty-meter apartment, one must now save 188 000 € on average, but prices of older apartments are also rising. However, despite the higher prices, the demand for new apartments is not decreasing. In the first six months of 2019, sales were even twice as high as in the same period last year. The

### PRICES OF NEW BUILDINGS IN BRNO EXCEEDED THE EXPECTATIONS OF EXPERTS

Real estate prices in the Czech Republic have risen significantly in recent years. The biggest price increases are noticeable in large cities, especially in Prague and Brno. Their sub-urban areas have also been significantly affected. In 2014, the average price per square meter of a new building in Brno was CZK 47,150; in the second quarter of 2019, the limit of CZK 80,000 per square meter was exceeded for the first time. Thus, we are talking about growth of almost 70% over the last five years.

The increase in prices did not stop even with a greater number of apartments offered in new housing estates, which went on sale in the second quarter of 2019. The rise in housing prices is due to several factors, from the rising prices of land and construction works and materials through an outdated city zone plan and complex bureaucracy in building permits, to high tax burdens and strict construction standards. According to data from the Skanska company, for example, masonry prices have risen by 12 to 20% depending on the type, and as reported by CEEC Research, the capacity of construction companies is 94%. All this is reflected in property prices.

The completion of large office units has also contributed to the rise in property prices – for example, property prices around the new Vlněna office complex went up significantly faster than in other parts of the city.

The average price of a one-room apartment in Brno at the end of the first half of 2019 was CZK 3.1 million, the average price of a two-room apartment was CZK 4.4 million. An apartment with three rooms costs CZK 6.4 million on average, while larger apartments will cost almost CZK 10 million on average. Despite the rising prices, the demand for new housing in Brno is still high. During the first half of 2019, 459 apartments in new buildings were sold in Brno, which is twice as much as in the first six months of last year. One third of the apartments sold were studio apartments.

### FUTURE DEVELOPMENT IN THE NEW BUILDING MARKET

Growth in property prices, despite experts' expectations, has not ended yet. New construction barely manages to meet the demand, which is still high. In the coming months, we still expect gradual growth in prices and continuing price increases in rentals. Real estate prices will fall only in rare cases if the seller fails to sell a particular property.

The positive development on the Brno market is indicated by a number of upcoming development sites. The office of the city architect has processed 150 changes to the zoning plan. Specifically, the proposal includes minor changes such as transformations of gardens into areas for the construction of family houses or the possibility to develop the selected areas more intensively, for example by increasing the number of floors of houses or the size of floor space. In addition, there are major changes that will allow unused industrial areas to be converted into residential areas, such as the sites in Slatina, Maloměřice and Obřany. These changes could bring new possibilities for housing construction in Brno at the end of next year and thus enable satisfying the long dismal offer for housing. Even the city of Brno itself is preparing a number of locations for its own construction, comprising several hundred new city apartments.

### THE OFFER OF OFFICES IN BRNO IS GROWING

The office market in Brno has been successfully developing over the past year. The largest transactions were caused by renegotiations of large multinational companies developing their branches in Brno. There is strong demand especially from the IT and financial sectors. The newly completed key projects extend the offer of free capacities – not only Vlněna but also the reconstructed Šumavská Towers report a high occupancy rate before completion.

Over the last ten years, office space has risen to almost double. According to Cushman & Wakefield, Brno currently has over 600,000 square meters of office space, of which up to 83% meet the A class requirement. Another 50,000 m<sup>2</sup> is currently being recorded in the construction phase. Prime Rent reaches 15€/m<sup>2</sup> and has a year-on-year growth rate of around 6%. The vacancy rate grew by 2.1% year-on-year to 11.7%. This is mainly due to the completion of larger office units. However, in the future, vacancy rates can be expected to decline rather slowly, and with the development of new office complexes, might slightly grow for a short period of time. Essential for the successful occupation of vacant space is their standard and, above all, their location.

### THE BRNO RETAIL MARKET IS AWAITING A FEW CHANGES

The retail market is somewhat stagnating in terms of the construction of new shopping centres in the Czech Republic. Attention is focused primarily on expanding and renewing older centres, which in their original form do not meet customers' standards and expectations. Currently, there are ninety-eight shopping centres in the Czech Republic, which offer together more than 2.3 million square meters of space to shoppers. The average size of retail space per 1,000 inhabitants is approximately 400 m<sup>2</sup>. In Brno, approximately double the value – 800 m<sup>2</sup> – is registered. Brno's prime rent reaches the value of 70 € for shopping classes and 55 € for shopping centres.

The Brno shopping centre market expects several major redevelopments. The Královo Pole shopping centre has undergone minor modifications mostly aesthetic in character, and the reconstruction of the Avion Shopping Park was suspended due to complications with the anchor tenant of the entertainment sector. After a partial redesign of the Tesco Dornych department store, the Crestyl company is preparing plans for a complete renovation. One of the oldest shopping centres in Brno – Futurum – will also undergo significant redevelopment. In addition to changing interiors and exteriors, the Trikaya company is preparing several major changes in the shopping centre in terms of service offerings - the entertainment and leisure activities segment will be significantly expanded, the food court will be expanded, leisure zones will be added as well as many other services.

The expected GDP growth of 2.4% suggests a cooling of economic growth caused mainly by a decline in the industrial sector. The same value, 2.4%, is also expected within this year's inflation rate. According to information from the PNB Paribas Real Estate company, lower activity and a stronger Czech Koruna reduce the likelihood of a further possible increase in interest rates in the second half of 2019.

# Naše Projekty

Our Projects







## Ponavia rezidence

Ponavia residence

## Čtvrť Pod Hády

Pod Hády District

## Landmark

Office Building

## Bytové domy Neumanka

Residential houses Neumanka

## Železniční Komárov

## OC Řepy (Praha)

Shopping Centre Řepy (Prague)

## OC FUTURUM

Futurum Shopping Centre

# Ponavia rezidence II

## Ponavia Residence II

Ponavia rezidence II navazuje na velmi úspěšnou první etapu, která byla vyprodána již před kolaudací. V blízkosti centra Brna na rohu ulic U Červeného mlýna a Střední vzniká nové bydlení se 104 novými byty o dispozicích 1+kk až 4+kk. Ve dvou podzemních podlažích se buduje parkování, vnitroblok bude osázen zelení. Přízemí nabízí kromě bytových jednotek také obchodní prostory. Novostavba s osmi nadzemními podlažími má dva samostatné vchody s prostornými vstupními halami. V přízemí se nachází také místnosti pro kočárky. Každý byt má terasu nebo lodžii.

Projekt nabízí také zcela výjimečný produkt, tzv. townhousy. Jde o bydlení v centru města, avšak s benefity rodinného domu. Při výstavbě jsou použity moderní vápenopískové cihly Kalksandstein, které mají výborné tepelné a akustické vlastnosti. Také díky oknům s izolačními trojskly se může bytový dům pochlubit nízkou energetickou náročností třídy B.

Lokalita, v níž se Ponavia rezidence nachází, má vynikající občanskou vybavenost a dostupnost do centra. Ve vzdálenosti několik minut chůze se nachází řada sportovišť – plavecký bazén, hokejové haly, fitness, tenisové kurty nebo park Lužánky. Autobusové a tramvajové zastávky v blízkosti zajišťují perfektní dopravní dostupnost. Architektonický návrh z dílny kanceláře A69 architekti vytváří střídmy a funkční bytový dům s důrazem na užitek a pohodlí budoucích obyvatel.

Kvality této stavby byly oceněny také v prestižní soutěži Realitní projekt roku, kde Ponavia rezidence II získala cenu veřejnosti za nejlepší rezidenční projekt v Jihomoravském kraji za rok 2018. Oblibu u veřejnosti dokazuje také velký zájem o byty v tomto projektu. Ze 104 bytů v bytovém domě je jich půl roku před kolaudací volných pouze deset. Všechny ostatní již znají své budoucí obyvatel.

Ponavia Residence II is a continuation of the very successful first stage, which was sold out before receiving its occupancy permit. In the centre of Brno on the corner of U Červeného mlýna and Střední streets will be new housing with 104 new apartments ranging from 1 to 4 rooms with kitchen. Parking will be built in the two underground floors of the building and the courtyard will be landscaped. On the ground floor, there will also be commercial premises in addition to apartments.

The new building with eight above-ground floors will have two separate entrances with spacious entrance halls. On the ground floor will also be a room for strollers. Each apartment has a terrace or loggia.

The project also features exceptional townhouses which offer living in the city centre but with the benefits of a family home. Construction will use modern Kalksandstein sand-lime bricks which have excellent thermal and acoustic qualities. Also, thanks to the triple-glazed windows, the apartment building boasts a low class B energy rating.

The location of the Ponavia Residence has outstanding civic amenities and accessibility to the centre. Within a few minutes' walk you will find a number of athletic facilities – a swimming pool, ice rink, fitness centre, tennis courts and Lužánky Park. Nearby bus and tram stops provide perfect transportation access. The architectural design by A69 architects creates a modest and functional apartment building with an emphasis on utility and the comfort of future residents.

Its qualities were also appreciated in the prestigious real estate project of the year competition where Ponavia Residence II was awarded the public prize for the best residential project in the South Moravian Region for the year 2018. The great popularity of the project is also indicated by the great public interest in the apartments in this project. Out of 104 apartments in the apartment building, only 10 are still available half a year before the occupancy permit approval. All others already know their future residents.

**110**

BYTOVÝCH JEDNOTEK  
RESIDENTIAL UNITS

**03/2020**

TERMÍN DOKONČENÍ  
COMPLETION DATE

**423 M CZK**

INVESTIČNÍ NÁKLADY  
TOTAL INVESTMENTS





# Ponavia rezidence naplňuje veškerá očekávání klientů

Ponavia Residence meets all clients' expectations

**Pavel Říha**

Projektový manažer — Project Manager



## VÝSTAVBA DRUHÉ ETAPY PONAVIA REZIDENCE JE V PLNÉM PROUDU, JAK POKRAČUJE?

Velmi dobře, pokračujeme v souladu se stavebním harmonogramem, který počítá s kolaudací v březnu 2020.

## SETKALI JSTE SE PŘI VÝSTAVBĚ S NĚJAKÝMI KOMPLIKACEMI?

Samozřejmě, vždy se něco najde. Trochu větším oříškem byla pro nás trafostanice, která stála v místě výstavby druhé etapy, bylo tedy nutné ji přemístit. Přípravy trvaly téměř tři měsíce, protože trafostanice zásobuje elektřinou první etapu Ponavia rezidence. Zároveň nebylo možné zastavit výstavbu, stavba tedy byla rozdělena do dvou částí. Samotné přemístění trafostanice

bylo nutno realizovat v časovém rámci 24 hodin a účastnili se jí zástupci E.ON, zhotovitele stavby, provozovatele lokální distribuční stanice a samozřejmě nás, developera. Vzhledem k vysoké váze trafostanice jsme museli k jejímu přestěhování objednat speciální jeřáb s velkou únosností. Nemohli jsme si dovolit udělat chybu, takže tuto akci bych zařadil k těm obtížnějším a téměř unikátním. Nakonec se vše podařilo na jedničku.

## NA POZEMKU SE PŘI KOPÁNÍ OBJEVILA PODZEMNÍ VODA, JAK JSTE SE VYPOŘÁDALI S TÍMTO PROBLÉMEM?

Ano, nachází se zde vysoká hladina podzemní vody, takže jsme museli vybudovat sedm studní a vodu nepřetržitě odčerpávat. S tímto jsme však měli zkušenost již z první etapy, takže jsme si dokázali bez problémů poradit.

### V ČEM SE DRUHÁ ETAPA LIŠÍ OD TÉ PRVNÍ?

Kromě bytů a obchodních prostor nabízíme také zcela výjimečný produkt, tzv. townhouse. Jde v podstatě o řadové rodinné domy se dvěma obytnými patry a podzemním patrem s garáží pro dvě auta. Podobný produkt téměř v centru města prakticky není možné najít. Kromě townhousů budujeme také samostatně stojící komerční objekt, který je primárně určen k umístění služeb pro obyvatele bytových domů.

### JAK BYSTE POPSAL TOWNHOUSE? V ČEM SPOČÍVÁ JEHO VÝJIMEČNOST?

Všechny domy mají dvě nadzemní obytná podlaží s obývacím pokojem, kuchyní a třemi ložnicemi. Samozřejmostí jsou dvě koupelny a oddělená toaleta v prvním patře. Oproti původnímu plánu jsme podzemí rozšířili o velkou místnost, která může sloužit například k ukládání sezonních věcí, dílna či třeba místnost k promítání filmů. Výraznou výhodou je, že budoucí obyvatelé nebudou zatíženi náročnou údržbou rodinného domu. Řadové domy budou stát na jedné parcele a sdílet SVJ. Jejich obyvatelé tedy budou bydlet v technicky zcela samostatném domě, ale o údržbu se může postarat společný správce. Velkým benefitem je vlastní zahrada o výměře přes 100 m<sup>2</sup>. Část zahrady je realizována jako pobytová s dřevěnou podlahou a přípravou pro venkovní posezení. V zahradě je možné vybudovat bazén, záhony na zeleninu nebo třeba venkovní krb. Zadní část zahrady je určena například pro kompost nebo zahradní domek. Přírodní ráz je umocněn zelenou střechou s extenzivní zelení, která mimo jiné napomáhá zadržování vody.

### V PRVNÍ ETAPĚ PONAVIA REZIDENCE JSTE SI ZAKLÁDALI NA VYSOKÝCH STANDARDECH ZPRACOVÁNÍ. PLATÍ TO I U DRUHÉ ETAPY?

Na kvalitě zpracování si zakládáme u všech našich projektů a snažíme se ji spíše zvyšovat. Stejně jako u ostatních projektů, i tentokrát jsme se spolehlí na kvalitu vápenopískových cihel Kalksandstein, které jsou vyhledávané zejména pro jejich akusticko-izolační vlastnosti. Koupelny jsou vybaveny kvalitními zařizovacími předměty značky Grohe, dodavatelem je Ptáček koupelny. Podlahy jsou plovoucí laminátové značky Alsafloor, interiérové dveře značky Sapelli. Osvětlení dodává UI Lighting. Na stěny používáme speciální sádrové omítky, které jsou hladké, snadno opravitelné a napomáhají distribuci vlhkosti, tedy jsou schopny absorbovat a poté uvolňovat vlhkost, čímž přispívají k optimálnímu klimatu v bytě. Plastová okna s izolačními trojskly jsou vybavena speciální větrací klapkou, která zabezpečuje výměnu vzduchu. Ten se zpět do bytu vrací dokonce již předehřátý.

### ZVENKU VYPADÁ DRUHÁ ETAPA PODSTATNĚ JINAK NEŽ TA PRVNÍ, BYL TO ZÁMĚR?

Ano, odlišit dvojku od jedničky byl jeden z hlavních úkolů pro architektky. Nechceme stavět velké jednoduté celky. Stejně jako v první etapě, i ve druhé má každý byt lodžii nebo terasu. Hloubka lodžii a jejich nahodilé rozmístění dodávají hmotě domu výraznou plasticitu, která je ještě zvýrazněna barevnou a materiálovou odlišností. Barevné plochy na fasádě jsou tvořeny fasádními obkladovými deskami Fundermax.

### JE O BYTY V DRUHÉ ETAPĚ STÁLE ZÁJEM?

Velký. Věříme, že tato etapa bude následovat tu předchozí, kdy jsme měli vyprodáno ještě před kolaudací.

### POČÍTÁTE S DALŠÍM ROZVOJEM LOKALITY?

Rádi bychom okolí rezidence zatraktivnili pro její obyvatele. Víme, že v okolí je stále co zlepšovat, a budeme se snažit udělat tuto část Králova Pole hezčí a příjemnější, bude-li to v našich silách.

### CONSTRUCTION OF THE SECOND STAGE OF THE PONAVIA RESIDENCE IS IN FULL SWING, HOW IS IT GOING?

Very well, we continue in accordance with the construction schedule, which envisages building approval in January 2020.

### HAVE YOU ENCOUNTERED ANY COMPLICATIONS DURING CONSTRUCTION?

Of course, there is always something to find. A bit bigger problem for us was the transformer station, which stands on the second stage construction site, so it was necessary to relocate it. The preparations lasted almost three months because the transformer station supplies electricity to the first stage of the Ponavia Residence. At the same time, it was not possible to stop construction, so the construction was divided into two parts. The actual transfer of the transformer station had to be realized within a time frame of 24 hours and was attended by representatives of E-on, the contractor of the building, the operator of the local distribution station and, of course, us, the developer. Due to the heavy weight of the transformer station, we had to order a special crane with a high load capacity to move it. We could not afford to make a mistake, so I would rank this action among our more difficult challenges, I would say almost unique, but in the end everything went well.

### GROUND WATER APPEARED ON THE PLOT AS YOU WERE DIGGING, HOW DID YOU DEAL WITH THIS PROBLEM?

Yes, there is a high groundwater level, so we had to build 7 wells and drain the water continuously. However, we already had experience with this in the first stage, so we were able to cope with that without any problems.

### HOW IS THE SECOND STAGE DIFFERENT FROM THE FIRST ONE?

In addition to apartments and retail space, we also offer a completely unique product, the so-called townhouse. These are basically family houses with two residential floors and an underground floor with a garage for two cars. It is practically impossible to find a similar product almost in the city centre. In addition to the townhouses, we are also building a detached commercial building, which is primarily intended to house services for residents of the apartment buildings.

### HOW WOULD YOU DESCRIBE A TOWNHOUSE? HOW IS IT UNIQUE?

All houses have two above-ground residential floors with a living room, kitchen and three bedrooms. Two bathrooms and a separate toilet on the first floor are commonplace. Compared to the original plan, we have expanded the underground to include a large room, which can be used, for example, to store seasonal things, as a warehouse, or as a room for meeting friends and family in all weather conditions or for movie projections. A significant advantage is that future residents will not be burdened with the demanding maintenance of a family house. Terraced houses will stand on one parcel and share the owners association, i.e. residents will live in a technically completely separate house but do not have to deal with the maintenance and repair of the house themselves. A big benefit is its own garden with an area of over 100 square meters. Part of the garden is realized as residential with a wooden floor and preparation for outdoor seating. In the garden, it is possible to build a swimming pool, vegetable beds or, for example, an outdoor fireplace. The back of the garden is intended, for example, for compost or a garden house. The natural character is enhanced by a green roof with extensive greenery, which also helps to retain water.

### IN THE FIRST STAGE OF THE PONAVIA RESIDENCE YOU PRIDE YOURSELF ON HIGH STANDARDS OF WORKMANSHIP. DOES THIS APPLY ALSO TO THE SECOND STAGE?

We pride ourselves on the quality of workmanship in all our projects and always try to increase it. As with other projects, this time we have also relied on the quality of Kalksandstein limes-

tone bricks, which are sought after especially for their acoustic insulating properties. The bathrooms are equipped with high-quality Grohe fixtures, supplied by Ptáček koupelny. The floors are floating laminate floors of the Alsafloor brand, interior door is of the Sapelli brand. Lighting is supplied by UI Lighting. We use special gypsum plasters for the walls, which are smooth and easy to repair and help to distribute the moisture, so they are able to absorb and then release moisture, thus contributing to the optimal climate in the apartment. Plastic windows with insulating triple glazing units are equipped with a special ventilation flap that ensures air exchange, which returns to the apartment even preheated.

### FROM THE OUTSIDE, THE SECOND STAGE LOOKS VERY DIFFERENT FROM THE FIRST ONE, WAS THAT INTENTIONAL?

Yes, distinguishing number two from number one was one of the main tasks for architects. We do not want to build large uniform units. As in the first stage, even in the second stage each apartment has a loggia or terrace. The depth of the loggias and their random placement give the house's mass significant plasticity, which is further accentuated by color and material differences. The colored surfaces on the façade are made of Fundermax façade cladding panels.

### IS THERE STILL INTEREST IN THE APARTMENTS IN THE SECOND STAGE?

Big. We believe that this stage will follow the previous one, when we had the apartments sold out even before the final inspection.

### DO YOU PLAN TO FURTHER DEVELOP THE SITE?

We would like to make the neighborhood of the residence more attractive for its inhabitants. We know that in the surroundings there is still room for improvement and we will try to make this part of Královo Pole nicer and more enjoyable if we can.



# Bytové domy Neumanka

## Neumanka Residential Houses

V září roku 2018 byla zahájena výstavba bytového komplexu Neumanka v ulici Neumannova v žádané Masarykově čtvrti. Masarykova čtvrť je známá jako jedna z nejlepších rezidenčních čtvrtí ve městě. Čtyři bytové domy nabídnou 47 bytových jednotek. Velikosti jednotlivých bytů jsou navrženy tak, aby si každý zájemce mohl vybrat takovou prostorovou dispozici, která mu nejvíce vyhovuje. Od menších bytů 1+kk až po prostorově velkorysé 4+kk. Plocha jednotlivých bytů se pohybuje od 31 m<sup>2</sup> do 112 m<sup>2</sup>. Dle potřeb nových majitelů lze byty vzájemně propojovat a vytvořit tak i několik skutečně nadstandardních bytů. Jednotlivé byty mají k dispozici terasu, lodžie, balkony nebo vlastní zahrádky.

Kromě bytových jednotek je součástí komplexu také 63 parkovacích stání a několik desítek sklepů. Před komplexem se nachází uzavřená pobytová plocha pro obyvatele domů. Součástí projektu je také soukromá sauna.

Centrum města je dostupné autem i MHD během několika minut, stejně jako výjezd na D1. Neumanka je šikovně skryta ve svažujícím se terénu. Směrem do ulice jsou jen dvě nadzemní podlaží; tři další podzemní jsou již pod úrovní ulice. Celý projekt respektuje sousední domy. Pro stavbu jsou použity velmi kvalitní materiály a postupuje se podle nejpřísnějších ekologických norem. Ty zaručují výraznou úsporu energií. Velkým přínosem je především použití vápenopískových cihel, které vyhovují nejvyšším nárokům na kvalitu pasivních a nízkoenergetických staveb. K vysokému uživatelskému standardu přispívají také velkoformátová dřevěná okna s trojskly. Projekt je dílem brněnské architektonické kanceláře Kuba & Pilař architekti, založené roku 1998 architektky Ladislavem Kubou a Tomášem Pilařem. Ta patří mezi nejocetovanější české ateliéry a několikrát uspěla například v Grand Prix architektů. Její budovy jsou často pojaty minimalisticky s využitím pohledového betonu. Oba architekti vycházejí z tradic kvalitní předválečné české i současné světové architektury.

Součástí projektu je také soukromá sauna pro obyvatele domu. Rezervační systém připravený na míru obyvatelům domu umožní užít si saunu komfortně a v soukromí.

In September 2018, we started construction of the Neumanka residential complex on Neumannova Street in the desired Masaryk district. The Masaryk quarter is known as one of the best residential quarters in the city. Four apartment buildings offer 47 apartment units. The size of individual apartments is designed so that each prospective buyer can choose the spatial layout that suits him or her best. Apartments range in size from studio apartments (1+kk) up to spacious three bedrooms apartments (4+kk). The area of individual apartments ranges from 31 m<sup>2</sup> to 112 m<sup>2</sup>. Depending on the needs of the new owners, individual apartments can even be combined to create true luxury apartments. Individual apartments have terraces, loggias, balconies or their own gardens.

In addition to the apartment units, the complex also includes 63 parking spaces and several dozen basement rooms. In front of the complex is an enclosed area for residents. The complex even boasts a private sauna for residents.

The city centre can be reached by car or municipal transit in just a few minutes, as can the D1 highway. Neumanka is cleverly hidden in sloping terrain. Facing the street there are only two above-ground floors; three other underground floors are below street level. The entire project respects the neighbouring buildings. Only high-quality materials will be used for construction, which will comply with the most stringent ecological standards, guaranteeing significant energy savings. A great benefit is the use of sand-lime bricks, which meet higher standards for passive energy and energy efficient construction. Also contributing to high user standards are the large-format wooden windows with triple glazing. The design is the work of the Kuba & Pilař architects office in Brno, founded in 1998 by architects Ladislav Kuba and Tomáš Pilař. It is one of the most respected Czech ateliers that has won the National Architecture Award several times. Their buildings often feature minimalist design with Béton brut. Both architects have roots in the tradition of prewar Czech and contemporary global architecture.

47

BYTOVÝCH JEDNOTEK  
RESIDENTIAL UNITS

03/2020

TERMÍN DOKONČENÍ  
COMPLETION DATE

300 M CZK

INVESTIČNÍ NÁKLADY  
TOTAL INVESTMENTS





# Výjimečný projekt ve výjimečné lokalitě

Exceptional project  
in an exceptional location

## Filip Bednařík

Projektový manažer — Project Manager



---

*Tichá ulice v klidné čtvrti s výhledem na lesy,  
přesto na dosah centra města.*

*Quiet street in a quiet neighborhood overlooking the forest,  
yet within easy reach of the city centre.*



### PO NĚKOLIKA LETECH ČEKÁNÍ VYROSTLA V ULICI NEUMANNOVA HRUBÁ STAVBA PROJEKTU NEUMANKA. JAK VÝSTAVBA PROBÍHÁ?

Po zahájení výstavby v září loňského roku běží stavba na plné obrátky a v souladu s časovým harmonogramem. S předáním bytů do užívání novým vlastníkům počítáme do poloviny roku 2020.

### V ČEM JE PROJEKT NEUMANKA VÝJIMEČNÝ? CO KLIENTŮM NABÍZÍ?

V první řadě zcela výjimečnou lokalitu. V nejvyšších patrech si obyvatelé budou moci užívat nádherných výhledů, nižší patra zase umožní relaxaci na zahradách s výhledem do zeleně. Kromě toho se budoucí obyvatelé mohou těšit například na nadstandardní zařizovací předměty značky Laufen, velkoformátová dřevěná eurookna s izolačními trojskly nebo dřevěné podlahy. Zajímavým benefitem je sauna, která bude k dispozici pouze obyvatelům bytových domů.

### JAK BUDE SAUNA VYPADAT?

Jde o vestavěnou finskou saunu na míru, vyrobenou ze světlého dřeva. Součástí saunového prostoru bude sprcha s dřevěným polévacím vědrem a odpočinková zóna. Samozřejmostí je převlékací místnost se sociálním zázemím. Do sauny se bude vstupovat pomocí čipu, který slouží i ke vstupu do jednotlivých bytových domů. Pomocí tohoto čipu bude možné i evidovat počet vstupů do sauny.

### PŘI POHLEDU NA VIZUALIZACE OKAMŽITĚ ZAUJMOU VELKORYSÉ PROSKLENÉ PLOCHY V BYTECH. JAK NÁROČNÁ BYLA JEJICH REALIZACE?

Prosklené plochy jsou opravdu nadstandardní a výrazně přispívají ke kvalitě bydlení. Velkoformátová dřevěná eurookna s izolačními trojskly jsou dělaná na míru pro každý byt. Jedna sestava oken může měřit až 14 metrů, jednotlivý kus až 3 × 2,5 metru. Jejich instalace je tedy extrémně náročná. Realizuje se pomocí speciálních pásových jeřábků a po osazení se skla polepí ochrannou fólií, která chrání sklo před vnějším poškozením po dobu stavby. Výroba jedné sestavy oken zabere až šest týdnů.

### ZAJÍMAVÁ A NETRADIČNÍ JE TAKÉ FASÁDA, ČÍM JE TVOŘENA?

Architekti navrhli fasádu složenou z keramických pásků. Tyto pásky ve formátu 240 × 52 mm se lepí speciálním lepidlem na vnější izolaci domu. Abychom zaručili jejich přídržnost, byly provedeny zkoušky přílnavosti. Výsledky těchto zkoušek byly předány statikovi k provedení statického posudku, na jehož základě bylo určeno přesné kotvení keramické fasády. To garantuje životnost nalepení keramických obkladů po celou dobu životnosti stavby. Dalším výrazným designovým prvkem je posuvný stínící systém, který je tvořen pohyblivými alucobondy umístěnými před okny a na lodžích.

## Naše projekty — Our Projects

### TRIKAYA SI STANDARDNĚ ZAKLÁDÁ NA EKOLOGII A KLADĚ DŮRAZ NA POUŽITÍ PŘÍRODNÍCH MATERIÁLŮ. PLATÍ TO I V PŘÍPADĚ NEUMANKY?

Rozhodně ano. V interiéru jsme použili lepené dvouvrstvé dřevěné podlahy, které se po opotřebení dají přebrousit, není tedy třeba je měnit. Moderní design mají také výtahové šachty, stropy ve společných prostorách a prostory garáže, kde byl použit vzhledově atraktivní pohledový beton, tedy bez povrchové úpravy. K netradičnímu kroku jsme se rozhodli při použití materiálu na zábradlí na lodžích. Ta jsou z nerezových sítí, čímž jsme dosáhli ideální kombinace subtilního a pocitově vzdušného vzhledu zábradlí, které má zároveň vysokou životnost s dosažením maximální bezpečnosti.

### POČÍTÁ PROJEKT I S VÝSADBOU NĚJAKÉ ZELENĚ?

Zelené plochy jsou jedním ze základů celého projektu. Některé z bytů mají zahrady s travními rohožemi, které budou zavlažovány rozstříkovači. Jednotlivé zahrady jsou od sebe odděleny gabionovými koši, osazenými již předpěstovanými habry o výšce zhruba 70 centimetrů. O závlahu těchto živých plotů se postará kapénková závlaha. Celkem počítáme s výsadbou okolo 800 kusů stromků. Terasy na zahradách, stejně jako na balkonech a lodžích, jsou z dřevěných prken modřínu sibiřského. Se zelení počítáme i ve společných venkovních prostorách, kde budou vysázeny stromy a keře. V neposlední řadě budou na všech objektech realizovány zelené střechy, kde bude vysazena extenzivní bezúdržbová zeleň.

### AFTER SEVERAL YEARS OF WAITING, THE ROUGH CONSTRUCTION OF THE NEUMANKA PROJECT GREW UP ON NEUMANNOVA STREET. HOW IS THE CONSTRUCTION GOING?

After the start of construction in September last year, the construction is running at full speed and in accordance with the time schedule. We expect the apartments to be handed over to the new owners by mid-2020.

### WHAT MAKES THE NEUMANKA PROJECT UNIQUE? WHAT DOES IT OFFER TO ITS CLIENTS?

First and foremost, a very exceptional location. On the top floors, residents will be able to enjoy beautiful views, while the lower floors will allow relaxation in the gardens overlooking the greenery. In addition, future residents can look forward to, for example, the Laufen premium furnishings, large-format wooden Eurowindows with insulating tripleglazing and wooden floors. An interesting benefit is the sauna, which will be available only to the residents of the apartment buildings.

### WHAT WILL THE SAUNA LOOK LIKE?

It is a built-in Finnish sauna made to measure made of light wood. The sauna area will include a shower with a wooden shower bucket and a relaxation area. A changing room with sanitary facilities is commonplace. The sauna will be accessed by means of a chip, which is also used to enter individual apartment buildings. Through this chip it will also be possible to record the number of entries to the sauna.





**WHEN LOOKING AT THE VISUALISATIONS, ONE IS IMMEDIATELY CAPTIVATED BY THE GENEROUS GLASS SURFACES IN THE APARTMENTS. HOW DIFFICULT WAS THEIR IMPLEMENTATION?**

The glassed-in areas are really above standard and significantly contribute to the quality of the housing. Large-format wooden Eurowindows with insulating triple glazing are made-to-measure for each apartment. One set of windows can measure up to 14 meters, an individual piece up to 3 x 2.5 meters. Their installation is therefore extremely demanding. It is realized by means of special belt cranes, and after installation the glass is covered with a protective foil which protects the glass against external damage during the construction. It takes up to 6 weeks to produce one set of windows.

**THE FACADE IS ALSO INTERESTING AND UNCONVENTIONAL. WHAT IS IT MADE OF?**

The architects designed a façade composed of ceramic strips. These 240 x 52 mm strips are glued with a special glue for the external insulation of the house. Adhesion tests were performed to ensure their adhesion. The results of these tests were handed over to the structural engineer to carry out a static assessment, on the basis of which the exact anchoring of the ceramic façade was determined. This guarantees the lifetime bonding of the ceramic tiles for the entire lifetime of the building. Another distinctive design element is the sliding shading system, which consists of movable alucobonds located in front of the windows and on loggias.

**AS A STANDARD, TRIKAYA PRIDES ITSELF ON ECOLOGY AND EMPHASIZES THE USE OF NATURAL MATERIALS. IS THIS ALSO THE CASE WITH NEUMANKA?**

Definitely yes. In the interior we used glued two-layer wooden floors, which can be sanded after wear, so it is not necessary to change them. Elevator shafts, ceilings in common areas and garage areas have a modern design as well as are where visually attractive exposed concrete was used, therefore, without surface treatment. We decided to take an unconventional step when using material for balustrade railings. These are made of stainless steel mesh, thereby achieving the ideal combination of a subtle and airy look of the railing which, at the same time, has a long service life with maximum safety.

**DOES THE PROJECT ALSO INCLUDE PLANTING SOME GREENERY?**

Green areas are one of the foundations of the whole project. Some of the apartments have gardens with grass mats that will be irrigated by sprinklers. Individual gardens are separated by gabion baskets with already pre-grown hornbeams about 70 cm high. Drip irrigation will take care of the irrigation of these hedges. In total, we plan to plant around 800 trees. The terraces in the gardens, as well as on the balconies and loggias, are made of wood planks of Siberian larch. We also count on greenery in the common outdoor areas, where trees and shrubs will be planted. Last but not least, green roofs will be implemented on all buildings, where extensive maintenance-free greenery will be planted.



# Čtvrť Pod Hády

## Pod Hády District

Nová obytná čtvrť Pod Hády 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 hektaru. Výstavba projektu proběhne v několika etapách. Čtvrť bude zahrnovat ideální mix typů bydlení hromadného a individuálního včetně zázemí pro sektor služeb.

Klasické bytové domy budou obklopot centrální náměstí, v přízemí budou umístěny obchodní prostory. Viladomy umožní komornější bydlení, kdy každé z pater bude rozděleno pouze mezi tři byty. Řadové rodinné domy poskytnou maximální soukromí s možností využívat veškerou občanskou vybavenost, jako je například školka, obchody či kavárny. Inovativním typem bydlení jsou tzv. klastry – polouzavřené menší bytové celky s vlastním dvorem, který umožňuje prolínání soukromých a veřejných prostor, interakci mezi sousedy a vznik komunitního bydlení.

Důraz je kladen na ekologický ráz projektu, dostatek zeleně na veřejných prostranstvích a možnosti aktivního trávení volného času. Podstatným prvkem navržené lokality je proto maximální potlačení automobilové dopravy. Auta se v lokalitě pohybují pouze po nejnútnejších obvodových komunikacích a v převážné většině se vyskytují pouze v podzemních garážích. Díky tomu vzniká bezpečný centrální prostor se zelení a pěšími uličkami. Čtvrť bude sousedit s lokalitou bývalého odkaliště pod Hády, které bude změněno na parkové plochy pro volnočasové aktivity.

The new residential district Pod Hády will be located on the premises of a dilapidated and unused Ergon factory in Brno Maloměřice and Obřany. All buildings in the area of 6.5 hectares will be demolished before implementation. The construction of the project will take place in several stages. The neighborhood will include an ideal mix of types of collective and individual housing, including facilities for the service sector.

Classical apartment buildings will surround the central square, on the ground floor there will be retail premises. Townhouses will allow more intimate housing, where each floor will be divided only into three apartments. Terraced family houses will provide maximum privacy with the possibility to use all civic amenities, such as a kindergarten or housing for seniors. The so-called clusters are an innovative type of housing – semi-enclosed smaller housing units with their own yard, which allows the blending of private and public spaces, interaction among neighbors and the emergence of community housing.

Emphasis is placed on the ecological character of the project, plenty of greenery in public spaces and the possibility of active leisure. Therefore, an essential element of the proposed location is the maximum suppression of automobile traffic. Cars move in the locality only on the most necessary peripheral roads and to the maximum extent in underground garages. This creates a safe central area with greenery and pedestrian lanes. The district will be adjacent to the site of the former tailings pond Pod Hády, which will be converted into parks for leisure activities.

**400**

BYTOVÝCH JEDNOTEK  
RESIDENTIAL UNITS

**2020**

PLÁNOVANÉ ZAHÁJENÍ  
PLANNED INITIATION

**480 M CZK**

INVESTIČNÍ NÁKLADY I. ETAPY  
TOTAL INVESTMENTS OF 1<sup>st</sup> STAGE



# Bydlení v zeleni s výhledem na město

Living in the greenery overlooking the city



**Adam Truska**

Vedoucí oddělení akvizic — Acquisition Manager

## JAK TO VYPADÁ S PROJEKTEM, KDY SE ZAČNE STAVĚT?

Věříme, že v průběhu roku 2020 začneme s výstavbou první etapy. Předchozí dokumentace musela být opravena a částečně přepracována dle požadavků stavebního úřadu. Žádost o vydání územního rozhodnutí již byla podána, dodali jsme také všechna potřebná kladná stanoviska a nyní čekáme na vydání územního rozhodnutí pro první etapu.

## KOLIK ETAP BUDE PROJEKT MÍT A CO VŠECHNO SE BUDE STAVĚT?

Projekt je nyní rozdělen na čtyři etapy. V té první najdou zájemci o bydlení na Hádech v podstatě všechny druhy bydlení. Bude stavět 152 bytů a šest ubytovacích jednotek o dispozicích

I+kk až 4+kk v bytových domech a viladomech, 13 řadových domů a 12 obchodních prostorů. Dále bude hned v první etapě vybudováno dětské hřiště, venkovní posilovna, celé náměstí, seniorské byty a v neposlední řadě dominanta projektu – výšková budova na náměstí. První etapa by měla být dokončena v roce 2023, ostatní na ni budou navazovat.

## JAK BUDE ŘEŠENA DOPRAVA DO NOVÉ ČTVRTI?

Komfortní doprava je pro nás základ. Obytný soubor bude napojen místní komunikací na kapacitní silnici Jedovnická. Příjezdová komunikace ke čtvrti bude sloužit pouze pro tento obytný soubor, tedy pro jeho obyvatele, návštěvy a zásobování. Komunikace bude vybudována úplně nová, s novým povrchem, osvětlením a chodníkem. V plánu je také vybudování zastávky



městské hromadné dopravy ve smyčce, mezitím mohou noví obyvatelé využívat stávající zastávky autobusu v ulici Zimní. Pokud jde o fungování dopravy uvnitř obytného souboru, ten bude obsluhován pouze v nejnútější míře po obvodových komunikacích, téměř všechna rezidenční parkovací místa budou umístěna v podzemních garážích.

### KTERÉ SLUŽBY NABÍDNETE BUDOUCÍM OBYVATELŮM?

Hned v první etapě bude vybudována školka. Půjde o plnohodnotnou školku pro jednu třídu, tedy 24 dětí. Školka bude splňovat všechny hygienické normy – kromě třídy tu budou i sociální zařízení, výdejna jídla, zázemí pro učitele a dvě dětská hřiště. Jedno z nich bude přiléhat přímo ke školce, druhé bude mimo areál, v docházkové vzdálenosti. Obě hřiště budou vybavena mobiliárem jako je například dětský kolotoč, skluzavky nebo prolézačky. Počítáme s předáním školky městské části, která by měla být jejím provozovatelem.

### CO DALŠÍHO KROMĚ ŠKOLKY PROJEKT NABÍDNE?

Již od samého začátku jsme chtěli vybudovat především místo, kde budou lidé rádi žít a rádi se potkávat. Inspiraci pro princip

komunitního bydlení jsme si vzali ze zahraničí, zejména z Rakouska, kde je tento typ bydlení velmi oblíbený. Vznikla myšlenka jakéhosi centrálního náměstí jako společenského prvku, kde bude možné trávit volný čas. Na ploše 1 500 metrů zde budou k dispozici obchody, služby, schody po stranách náměstí jsou navrženy tak, že fungují i jako posezení. Část náměstí bude zastřešena a bude zde zbudováno pódium, které může být využíváno k pořádání různých společenských akcí.

### JAKO DEVELOPER SI ZAKLÁDÁTE NA EKOLOGII VAŠICH PROJEKTŮ, PLATÍ TO I NA HÁDECH?

Na Hádech se nám podařil výrazný posun v tomto směru. Celý obytný soubor nebude napojen na dešťovou kanalizaci, všechny vody jsou retenovány a pomocí hloubkových vrtů vsakovány do podloží. Voda tedy nejde do kanalizace, ale vsakuje se zpět, čímž doplňujeme spodní vody a pomáháme předcházet záplavovým stavům.

### JAK SE VYPOŘÁDÁTE S ÚPRAVOU VNĚJŠÍCH SPOLEČNÝCH PROSTOR?

Landscaping pro nás byl velká výzva, zejména u tohoto projektu.



Oslovili jsme renomovaný Atelier Flera v čele s Ferdinandem Lefflerem, který je špičkou v tomto oboru. Ateliér zpracoval návrh úpravy venkovní zeleně a vnějších prostor. Základem celé studie je smysluplné rozmístění zeleně a mobiliáře v kontextu celé zástavby. Upravované území začíná již u příjezdové smyčky, která je obehána zemním valem a uprostřed se nachází klidová zóna. Dále pokračuje přes náměstí až k hranici obytného souboru. Důraz je kladen na globální fungování, například jsou eliminovány slepé uličky, je zde umístěno velké množství průběžných klidových a relaxačních zón tak, aby budoucí obyvatelé vždy měli možnost se někam posadit a odpočinout si.

### HOW IS IT GOING WITH THE PROJECT? WHEN WILL YOU START BUILDING?

We believe that in the course of 2020 we will start with the construction of the first stage. Previous documentation had to be repaired and partially reworked in accordance with the requirements of the building authority. The application for the issuing of the zoning permit has already been submitted, we have also delivered all the necessary positive opinions and we are now waiting for the zoning permit for the first stage to be issued.

### HOW MANY STAGES WILL THE PROJECT HAVE AND WHAT WILL BE BUILT?

The project is now divided into 4 stages. In the first one, those interested in living in Hády will find virtually all types of housing. We will build 152 apartments and 6 accommodation units with layouts from 1 + kitchen corner to 4 + kitchen corner in apartment houses and townhouses, 13 terraced houses and 12 commercial premises. Furthermore, the following will already be built in the first stage: a playground, an outdoor gym, an entire square, senior apartments and, last but not least, the dominant feature of the project – a highrise building on the square. The first stage should be completed in 2023, the rest will follow.

### HOW WILL TRANSPORT TO THE NEW NEIGHBORHOOD BE SOLVED?

Comfortable transport is essential for us. The residential complex will be connected by a local road to the Jedovnická highway. The access road to the district will serve only for this residential complex, i.e. for its inhabitants, visitors and suppliers. The road will be built entirely new, with a new surface, lighting and sidewalk. We also plan to build a public transport stop in the loop. Meanwhile, new residents can use the existing bus stops on Zimní Street. As far as the operation of transport within the residential complex is concerned, it will be operated only to the minimum extent on peripheral roads, almost all residential parking spaces will be located in underground garages.

### WHAT SERVICES WILL YOU OFFER TO FUTURE RESIDENTS?

A kindergarten will already be built in the first stage. It is a kindergarten for one class, i.e. 24 children. The kindergarten will meet all hygienic standards – in addition to the classroom, there will also be sanitary facilities, a dining hall, facilities for teachers and two playgrounds. One of them will be directly adjacent to the kindergarten, the other will be outside the kindergarten, within walking distance. Both playgrounds will be equipped with furniture such as a carousel, slides or climbing frames. We plan to hand over the kindergarten to the city district, which should be its operator.

### WHAT ELSE WILL THE PROJECT OFFER APART FROM THE KINDERGARTEN?

From the very beginning we wanted, above all, to build a place where people would like to live and meet one another. We took the inspiration for the principle of community housing from abroad, especially from Austria, where this type of housing is very popular. The idea arose of a central square as a social element where it would be possible to spend free time. Shops and services will be available on an area of 1,500 meters. The stairs on the sides of the square are designed to function as a seating area. Part of the square will be roofed and a stage will be built, which can be used to organize various social events.

### AS A DEVELOPER, YOU PRIDE YOURSELF ON THE ECOLOGY OF YOUR PROJECTS. DOES THIS ALSO APPLY TO HÁDY?

In Hády we have made a significant shift in this direction. The whole residential complex will not be connected to the rainwater drainage system, all water is retained and soaked into the subsoil by means of deep wells. So the water does not go into the sewage system, but it is soaked back, which replenishes the groundwater and helps prevent flooding.

### HOW WILL YOU DEAL WITH THE ADJUSTMENT OF EXTERNAL COMMON AREAS?

Landscaping was a big challenge for us, especially in this project. We approached the renowned Flera Atelier headed by Ferdinand Leffler, who is a leader in this field. The Atelier elaborated a proposal for the modification of outdoor greenery and external space. The basis of the whole study is the meaningful placement of greenery and furnishings in the context of the entire development. The treated area already starts at the access loop, which is surrounded by an earth mound and in the middle there is a quiet zone. It continues across the square all the way to the border of the residential complex. Emphasis is placed on global functioning. For example, dead ends are eliminated, there is a large number of continuous rest and relaxation zones, so that future residents always have the opportunity to sit somewhere and relax.



# Železniční Komárov

Společnost Trikaya koupila na konci roku 2018 výnosový areál v ulici Železniční v Brně. Do vlastnictví společnosti přešel v srpnu 2019. Ve stávajícím územním plánu města Brna je areál uveden jako plocha pro smíšenou obytnou výstavbu s poměrem bydlení 50 % a komerce 50 %.

Byly zahájeny práce na studiích a průzkumech. Byl proveden geologický průzkum, hydrogeologický průzkum a další. Připravuje se architektonická studie. Byla oslovena tři architektonická studia pro zpracování objemové studie. Areál je součástí studie Jižní čtvrti města Brna a těsně přiléhá k oblasti plánovaného přesunutého vlakového nádraží. I z tohoto důvodu je společnost Trikaya jednou z oslovených společností pro spolupráci na přípravě nového územního plánu a plánování této významné rozvojové čtvrti v Brně.

V areálu plánujeme výstavbu apartmánového domu s komerčním parterem. Budou vystavěny jednotky o menších dispozicích, které budou určeny převážně k investičním účelům. Komerční parter podléhá poměrně přísným regulacím. Je vyžadována náročná dominantní o výšce 40 metrů, první nadzemní podlaží musí být tvořeno obchodními jednotkami přístupnými ze tří stran. Apartmány mají disponovat službami, jako je například nepřetržitý provoz recepce, prádelna a další. Parkování bude řešeno podzemními garážemi. Z hlediska architektury dbáme na to, aby výstavba typově a vzhledově zapadla do plánované okolní zástavby.

At the end of 2018, Trikaya made a purchase of a revenue facility on Železniční Street in Brno. The premises became the property of the company in August 2019. In the current zoning plan of the city of Brno, the premises are listed as an area for mixed residential construction with a ratio of housing 50% and commerce 50%.

Work has started on studies and surveys. A geological survey, hydrogeological survey and other surveys were carried out. An architectural study is being prepared. Three architectural studios were approached for processing a volume study. The area is part of the study of the South Quarter of Brno and is closely adjacent to the area of the planned relocated train station. Also for this reason, Trikaya was one of the companies addressed for cooperation in the preparation of a new zoning plan and planning of this important development district in Brno.

On the premises, we are planning to build an apartment house with a commercial parterre. Units with smaller dispositions will be built, mainly for investment purposes. Commercial parterre is subject to relatively strict regulations. A corner landmark of 40 meters is required, and the first floor must be made up of commercial units accessible from three sides. Apartments should have services such as a 24-hour front desk, a laundry, and other services. Parking will be solved by underground garages. In terms of architecture, we make sure that the construction fits into the planned surrounding development in terms of type and appearance.

# Landmark Office Building

Společnost Trikaya koupila v dubnu 2016 pozemek na rohu ulic Koliště a Milady Horákové v centru Brna i se stavebním povolením na výstavbu hotelu o 220 lůžkách. V okolí se nacházejí veškeré potřebné služby: kanceláře notářů, finanční úřad, pošta. V těsné blízkosti jsou zastávky tramvají a autobusů. Z vnitřního městského okruhu se dostanete autem či MHD kamkoliv za pár minut, na dálnici D1 za deset minut. Pozemek přímo sousedí se zavedeným kancelářským komplexem IBC. Dle územního plánu jde o smíšenou plochu centrálního charakteru, což umožňuje kromě restauračních a ubytovacích provozů i výstavbu obchodních provozoven, kancelářských a správních budov nebo i prostor k bydlení. Tyto možnosti činí pozemek velmi atraktivním a lukrativním, proto jej společnost drží k co nejefektivnějšímu využití do budoucna.

In April 2016, Trikaya bought the land on the corner of Koliště and Milada Horáková streets in the centre of Brno along with a building permit for the construction of a hotel with 220 beds. In the vicinity there are all the necessary services: notary offices, revenue authority, post office. Tram and bus stops are in close proximity. From the inner city ring road you can get anywhere by car or public transport in a few minutes, to the D1 motorway in ten minutes. The land is directly adjacent to the established IBC office complex. According to the zoning plan, this is a mixed area of central character, which allows, in addition to restaurants and accommodation facilities, also the construction of commercial premises, office and administrative buildings or even housing space. These options make it very attractive and lucrative. That is why the company holds the land for the most effective use in the future.

# Obchodní centrum FUTURUM BRNO

## Futurum Brno Shopping Centre

Společnost Trikaya se na začátku roku 2018 stala spoluvlastníkem nákupního centra Futurum v Brně. Tímto nákupem rozšířila svoje portfolio původně zaměřené především na bytovou výstavbu.

V polovině roku 2019 došlo ke sjednocení vlastníků hypermarketu a obchodní galerie nákupem společnosti Bainbridge Czech Republic Vídeňská Hypo s.r.o., což přineslo velmi pozitivní ohlas u stávajících nájemníků, kterým může Trikaya zaručit sjednocenou vizi a plány. Již nyní došlo ke zvýšení obrátů a návštěvnosti centra provozováním aktivního managementu a marketingu.

V obchodním centru v současnosti sídlí řada obchodů a hypermarket Tesco. Zákazníci mohou využít služeb automyčky, lékárny nebo směnárny. Ve druhém patře se nachází restaurační část s orientální kuchyní, kavárnou i fastfoodem. Tramvajová zastávka je vzdálená pět minut pěší chůze a pro zákazníky, kteří přijedou autem, je k dispozici třípodlažní parkoviště. V budoucnu Futurum nabídne nový koncept, zaměřený kromě nákupů i na širší možnosti volnočasových aktivit, rozšíření restaurační části a pohodlnější parkování.

At the beginning of 2018, Trikaya became a co-owner of the Futurum shopping centre in Brno. With this purchase, it has expanded its portfolio, until then consisting essentially only of residential construction.

In mid-2019, the owners of the hypermarket and shopping gallery were united by purchasing Bainbridge Czech Republic Vídeňská Hypo Ltd., which brought a very positive response among the existing tenants, to whom Trikaya can now guarantee a unified vision and plans. The turnover and attendance of the centre have already increased by active management and marketing.

The shopping centre now houses a number of shops and a Tesco hypermarket. Customers can use the services of a car wash, pharmacy or exchange offices. On the second floor there is a food court with oriental cuisine, a café and fast food. A tram stop is a 5-minute walk away, and a three-storey car park is available for customers arriving by car. In the future, Futurum will offer a new concept, focusing not only on shopping, but also on the wider possibilities of leisure activities, the expansion of the restaurant area and more convenient parking.

85

NÁJEMCŮ  
TENANTS

33 000 m<sup>2</sup>

BUDOUCÍ PRONAJÍMATELNÉ  
PLOCHY  
FUTURE LEASABLE AREA

9 000+

SOUČASNÁ DENNÍ  
NÁVŠTĚVNOST  
CURRENT DAILY  
FOOTFALL



# Futurum Brno se stane moderním nákupním centrem

Futurum Brno to become modern shopping centre



**Veronika Dobiášová**

Property manažer — Property Manager

## V SOUČASNÉ DOBĚ JE FUTURUM SPÍŠE NÁKUPNÍM CENTREM NEŽ MÍSTEM, KDE BY LIDÉ TRÁVILI I VOLNÝ ČAS. JAKÉ PLÁNUJETE ZMĚNY V TÉTO OBLASTI?

Centrum má poměrně dobrou návštěvnost, jde zhruba o 9500 až 10000 návštěvníků denně, o víkendech je to až 11000, z nichž 66 % jsou muži. Rádi bychom to změnili a udělali centrum více atraktivní i pro ženy. Cílem je, aby Futurum nebylo pouze obchodním centrem, ale také místem, kde mohou návštěvníci trávit volný čas.

## JAK TOHO CHCETE DOSÁHNOUT?

Především rozšířením nabídky jak obchodů, tak služeb. Chtěli

bychom výrazně zvýšit například počet obchodů s oděvy. Jednáme se skupinou LPP, která plánuje v Brně otevřít pobočku zcela nové módní značky. První prodejna by měla být právě ve Futuru. Dále probíhají jednání s distributorem italské módy, který nabízí nejen dámské, ale i pánské a dětské oblečení. Doufáme, že tyto kroky přitáhnou do centra více žen a rodin, které jsou nyní zastoupeny menšinou.

## HOVOŘÍTE O RODINÁCH. CO BUDOU DĚLAT DĚTI, KDYŽ BUDOU MAMINKY NAKUPOVAT?

Velkou atrakcí jistě bude připravovaný jump park, který kromě trampolín nabídne i prostor pro parkour, gymnastiku nebo atrakce a aktivity pro nejmenší. Při severním vstupu bude



vybudováno nové dětské hřiště. Bude také postavena venkovní kavárna s celoročním provozem a možností pořádání různých kulturních akcí, koncertů nebo třeba filmových projekcí.

### **NYNÍ JE VE FUTURU VELMI OMEZENÁ MOŽNOST STRAVOVÁNÍ, DOČKAJÍ SE NÁVŠTĚVNÍCI CENTRA ZLEPŠENÍ?**

V oblasti občerstvení vidíme velký potenciál. Bude výrazně rozšířen food court. Nyní centrum poskytuje pouze limitovanou nabídku asijské kuchyně. Do budoucna bude možné si vybrat z osmi různých možností namísto současných tří. Novinkou také bude společná jídelní část.

### **JAK CHCETE TĚCHTO CÍLŮ DOSÁHNOUT PRAKTICKY? BUDE PROBÍHAT REKONSTRUKCE?**

Ano, a bude probíhat ve větším rozsahu, než se původně plánovalo. Dojde k rekonstrukci celé pasáže, zejména k jejímu rozšíření, bude sjednocen vzhled všech vstupních výloh obchodních jednotek, bude položena nová dlažba, budeme umisťovat nové eskalátory, centrum bude celkově prosvětleno pomocí nových světlíků v pasáži a instalací nového osvětlení. Dojde i k úpravě vnějších prostor kolem centra.

### **REKONSTRUKCE SE PROVEDE NAJEDNOU, NEBO V ETAPÁCH?**

Rekonstrukce bude rozdělena do několika etap. V té první,

hlavní, která začne v roce 2020, bude vybudována zmíněná pasáž, dále vybudujeme nové obchodní jednotky v prostorech Tesca, které hypermarket nevyužívá. Tím získáme zhruba 4 500 metrů nových obchodních prostor. Další prostory vzniknou přesunem zásobovacího dvora do zadní části objektu. Ve druhé etapě, která začne v roce 2022, budeme instalovat nové eskalátory, které propojí patra u jižního vstupu. Nyní k obsluze slouží pouze jeden travelátor. Od tohoto kroku si slibujeme zejména plynulejší pohyb zákazníků centra, a tím i zvýšení komfortu pobytu ve Futuru. K vyššímu komfortu přispěje určitě také propojení obchodního centra s parkovacím domem na více úrovních. Do obchodní galerie se tedy bude možné dostat takzvaně suchou nohou na úrovni všech pater.

### **DOSTANE FUTURUM NOVÝ KABÁT I ZVENKU, NEBO ZŮSTANETE POUZE U REKONSTRUKCE INTERIÉRU?**

Rekonstrukce bude kompletní. Proběhne kompletní výměna fasády, centrum bude mít nový vzhled, změní se objem budovy, budou upraveny i vnější plochy centra, které budou osázeny zelení, bude zde umístěna fontána a nová venkovní dlažba.

### **TO VYPADÁ JAKO NÁROČNÝ PROCES. PŘIZVALA SI TRIKAYA NĚKOHU NA POMOC PŘI ROZHODOVÁNÍ O TOM, KAM MÁ BUDOUCNOST CENTRA SMĚŘOVAT?**

Na začátku bylo ve hře více variant, co s Futurum udělat. Rozhodovali jsme se mezi outletem a moderním obchodním centrem. Rozhodli jsme se nechat si poradit od



## Naše projekty — Our Projects

profesionálů a konzultovali jsme s odborníky ze společnosti Cushman & Wakefield. Na základě jejich doporučení jsme vybrali zpracovatele koncepční studie, kterým se stala společnost Chapman Taylor. Po ujasnění konceptu a dalšího směřování jsme vypsali výběrové řízení na zpracovatele architektonické studie. Zajímavostí je, že jsme vybírali zvláště zpracovatele studie na interiér a zvláště na exteriér. Na interiéru spolupracujeme se společností Archi JAM, na exteriérech pracuje kancelář KOGAA. Finalizaci projektové dokumentace pro stavební povolení poskytuje společnost HB Real.

### JAKÝ VLIV BUDE MÍT REKONSTRUKCE NA PROVOZ CENTRA?

Budeme se snažit, aby práce měly minimální dopad na provoz centra. Rekonstrukce bude probíhat za provozu postupně, v dílčích krocích.

### TODAY, FUTURUM IS RATHER A SHOPPING CENTRE THAN A PLACE WHERE PEOPLE WOULD ALSO SPEND THEIR FREE TIME. WHAT CHANGES ARE YOU PLANNING IN THIS AREA?

The centre has a relatively good attendance, it is about 9,500 to 10,000 visitors a day, on weekends it is up to 11,000, of which 66% are men. We would like to change this and make the centre more attractive also to women. The aim is that Futurum is not only a business centre, but also a place where individuals or families can spend their free time.

### HOW DO YOU WANT TO ACHIEVE THIS?

Especially by expanding the offer of both shops and services. For example, we would like to significantly increase the number of clothing stores. We are negotiating with the LPP Group, which in addition to the already established brands also represents a new brand, the first store should be in Futurum. Furthermore, we are negotiating with an Italian fashion retailer, which sells not only women's but also men's and children's clothing. We hope that these steps will bring more women and families to the centre, who are now represented by a minority.

### YOU ARE TALKING ABOUT FAMILIES. WHAT WILL CHILDREN DO WHILE MOTHERS WILL BE SHOPPING?

A great attraction will certainly be the upcoming jump park, which in addition to the trampolines will also offer space for parkour, gymnastics or attractions and activities for the youngest. A new

playground will be built at the northern entrance. There will also be an outdoor café open all year round, with the possibility of organizing various cultural events such as concerts or showing movies.

### NOWADAYS, THE DINING OPTIONS IN FUTURUM ARE VERY LIMITED. WILL VISITORS TO THE CENTRE SEE IMPROVEMENTS?

We see great potential in the area of refreshments. The food court will be greatly expanded. Now the centre provides only a limited offer of Asian cuisine. In the future it will be possible to choose from 8 different options instead of the current three. A common dining area will also be new.

### HOW DO YOU WANT TO ACHIEVE THESE GOALS IN PRACTICE? WILL THERE BE A RECONSTRUCTION?

Yes, and it will go beyond what was originally planned. The entire arcade will be reconstructed, especially extended, the appearance of all the shop windows of the retail units will be unified, new pavement will be laid, new escalators will be installed, the whole centre will be illuminated with new skylights in the arcade and on the whole by installing new lighting. The exterior spaces around the centre will also be modified.

### WILL THE RECONSTRUCTION TAKE PLACE ALL AT ONCE OR IN STAGES?

The reconstruction will be divided into several stages. In the first one, the main one, which will start in 2020, the above-mentioned arcade will be built, and we will also build new business units in the premises of Tesco, which the hypermarket is not using. This will give us about 4,500 meters of new retail space. Additional space will be created by moving the supply yard to the rear of the building. In the second stage, which will start in 2022, we will install new escalators that will connect the floors at the southern entrance, now only one is used for operation. From this step we mainly expect smoother movement of customers of the centre and thus an increase in the comfort of their stay in Futurum. The connection of the shopping centre with the parking garage on several levels will certainly contribute to a higher comfort level as well, so it will be possible to get to the shopping gallery on the so-called dry foot on the level of all floors.

### WILL FUTURUM GET A NEW COAT ALSO FROM THE OUTSIDE, OR WILL YOU STAY JUST WITH THE RENOVATION OF THE INTERIOR?

The reconstruction will be complete. The facade will be

completely replaced, the centre will have a new look, the volume of the building will change, the exterior areas of the centre will also be adjusted, greenery will be planted, a fountain and new outdoor paving will be installed.

**THIS LOOKS LIKE A DEMANDING PROCESS. DID TRIKAYA INVITE ANYONE TO HELP THEM DECIDE WHERE THE FUTURE OF THE CENTRE SHOULD BE HEADED?**

In the beginning there were more variants of what to do with Futurum. We were deciding between an outlet and a modern shopping centre. We decided to get advice from professionals and consulted with experts from Cushman & Wakefield. Based on their recommendations, we chose the Chapman Taylor company that became the concept study author. After clarifying the concept and further direction, we published a tender for the architectural study. It is interesting that we were choosing

separate study designers for interior and exterior. We cooperate with Archi JAM on the interior, and the KOGAA office is working on the exteriors. Finalization of the project documentation for the building permit is provided by HB Real.

**WHAT EFFECT WILL THE RECONSTRUCTION HAVE ON THE OPERATION OF THE CENTRE?**

We will do our best in order to minimize the impact of the works on the operation of the centre, the reconstruction will take place gradually during operation, in partial steps.



# OC ŘEPLY Praha

## Řepy Praha Shopping Centre

Obchodní centrum Řepy je situováno v přirozeném centru stejnojmenné pražské městské části. Do vlastnictví společnosti Trikaya přešlo v prosinci 2017 koupí obchodní společnosti OC Řepy a.s. Centrum. Nyní slouží jako obchodní, administrativní a společenský komplex, kde sídlí řada obchodů a služeb. Část centra je tvořena kanceláři.

Výstavba OC Řepy započala v roce 1989, projekt byl zkolaudován o tři roky později v roce 1992. Sestává ze dvou budov A a B, přičemž třípodlažní budova A je označována jako dům služeb a pětipodlažní budova B jako obchodní dům. Vzhledem k tomu, že centrum nebylo od své kolaudace renovováno, rozhodla se společnost Trikaya pro kompletní rekonstrukci, která by měla být dokončena v roce 2021.

The Řepy Shopping Centre is situated in the natural centre of the Prague district of the same name. In December 2017, Trikaya became its owner when it bought the OC Řepy business company. The centre now serves as a business, administrative and social complex, where many shops and services are located, part of the centre is made up of offices.

The construction of the Řepy shopping centre began in 1989, the project was approved three years later, in 1992. It consists of two buildings, A and B, while the three-storey building A is referred to as the service house and the five-storey building B as a department store. Since the centre has not been renovated since its approval, Trikaya has decided on a complete renovation, which should be completed in 2021.

**70**

NÁJEMCŮ  
TENANTS

**13 500 m<sup>2</sup>**

BUDOUCÍ PRONAJÍMATELNÉ  
PLOCHY  
FUTURE LEASABLE AREA

**Q2 2020**

I. ETAPA REKONSTRUKCE  
1<sup>ST</sup> STAGE OF  
RECONSTRUCTION



# Nové centrum služeb pro obyvatele z okolí

New shopping and service centre for local residents

**Martin Tatran**

Projektový manažer — Project Manager



## TRIKAYA PLÁNUJE KOMPLETNÍ REKONSTRUKCI OBCHODNÍHO CENTRA. KTERÉ KONKRÉTNÍ KROKY BUDE REKONSTRUKCE OBNÁŠET?

Rekonstrukce obchodního centra bude kompletní a rozsáhlá. Nejdůležitějším krokem bude vybudování zcela nové centrální pasáže, ze které se bude vstupovat do všech obchodních jednotek. Nyní jsou vstupy umístěny zvenku, což je pro návštěvníky centra nekomfortní. Všechny vstupy tedy budou přesunuty dovnitř. Cílem této zásadní změny je nejen zvýšit pohodlí nakupujících, ale také bezpečnost jak zákazníků, tak nájemců obchodních jednotek. Centrum bude nově uzamykatelné, čímž zvýšíme bezpečnost a také zamezíme vandalismu.

## BUDE PŘESTAVBA PROBÍHAT VE VÍCE ETAPÁCH?

V podstatě půjde o dvě etapy. V první etapě dojde ještě do konce roku 2019 k přesunu jednoho z největších nájemců, Policie ČR, z kancelářských prostor budovy A ve druhém a třetím patře do budovy B, která má vlastní vstup. Tímto přesunem se nám uvolní další prostory, které budou využity k vybudování obchodních jednotek. V roce 2020 bude následovat první fáze druhé etapy. Ta zahrnuje rozsáhlou rekonstrukci budovy A, při níž dojde k demolici centrálního schodiště, které bude nahrazeno novými eskalátory a bude vybudována již zmíněná pasáž. Tato fáze bude ukončena v září roku 2020 slavnostním otevřením budovy A. Ve druhé fázi druhé etapy bude provedena rekonstrukce budovy B, zbudována pasáž, budou vyměněny veškeré instalace

vzduchotechniky, elektroinstalace, zdravotnických, bude opravena fasáda a objekt bude kompletně zateplen. Druhá fáze bude ukončena v březnu roku 2021 slavnostním otevřením zbývajících částí budovy B a tím i celého obchodního centra.

### VBUDOVĚBNÝ SÍDLÍ ALBERT, PŘIJDOU Tedy OBYVATELÉ ŘEP O MOŽNOST NÁKUPU V HYPERMARKETU?

Provozovna hypermarketu Albert bude v provozu po celou dobu rekonstrukce budovy A, která zahrnuje také vybudování nových prostor pro Albert. Provoz hypermarketu bude přesunut v okamžiku, kdy budou připraveny prostory v budově A, provoz tedy nebude přerušeno. Uvolněním prostoru po Albertu opět vzniknou nové prostory, které poslouží k umístění pasáže směrem do sídliště. V provozu zůstane také fitness centrum a prostory pro dětské aktivity.

### TO ZNÍ JAKO SLOŽITÝ PROCES, JAK TĚŽKÉ JE VŠECHNY TYTO POSTUPY ZKOORDINOVAT?

Je to poměrně náročné. Snažíme se o minimalizaci dopadu rekonstrukce na současné nájemce. Velkou výzvou pro nás byla Česká pošta. Harmonogram rekonstrukce spadal zrovna do předvánoční špičky, která je pro poštu zásadní. Navíc pobočka obsluhuje 25 000 obyvatel čtvrti. Načasovali jsme tedy rekonstrukční práce tak, aby práce na budově A byly ukončeny ještě před sezonou. Začínáme v únoru 2020 a skončíme v září stejného roku.

### OBCHODNÍ CENTRUM BUDE MÍT NOVÝ VZHLED, CO NABÍDNE NOVÉHO PRO ZÁKAZNÍKY?

Rádi bychom centrum oživilo jako celek a učinili ho atraktivnějším. Chtěli bychom rozšířit služby pro obyvatele Řep o poskytování lékařské péče. V souvislosti s tím zvažujeme buď nástavbu na budově A, která by měla nabídnout dalších 1 500 metrů plochy, případně umístění lékařských ordinací do stávajících prostor budovy B. Dalším krokem je kromě zvýšení současného standardu uvedení nových řetězců a nových obchodů. Bude také vybudován zcela nový food court s pěti fastfoody a jednou restaurací typu running sushi. Naším cílem je, aby lidé nechodili do centra jen nakupovat, ale aby v něm strávili více času, třeba právě u sushi. Zajímavostí je zbudování nové prodejny v nevyužitých částech strojovny vzduchotechniky na střeše. Vznikne tam vzorkovna stávajícího nájemníka, který obchoduje s bioklimatickými pergolami.

### PŘINESE REKONSTRUKCE NĚJAKÉ ZMĚNY V OBLASTI INFRASTRUKTURY?

Díky nově vybudované pasáži bude možné projít centrem v podstatě od zastávky tramvaje až do sídliště. Obyvatelé si tak mohou po cestě domů nakoupit v pohodlí krytého obchodního centra.



## Naše projekty — Our Projects

### KDO JE AUTOREM NOVÉHO VZHLEDU OBCHODNÍHO CENTRA ŘEPY?

Architektonickou studii zpracovala architektonicko-projekční kancelář Aukett. Z této spolupráce máme opravdu radost, protože kromě studie pro nás kancelář zpracovala následně i dokumentaci pro stavební povolení. Spolupráce byla operativní, případné problémy nebo komplikace jsme řešili napřímo, právě díky tomu, že pro kancelář pracují architekti a projektanti v jedné osobě.

### S KTERÝMI PROBLÉMY NEBO KOMPLIKACEMI JSTE SE PŘI PLÁNOVÁNÍ REKONSTRUKCE SETKALI?

Řešili jsme hlavně to, že rekonstrukci nelze provést za plného provozu. Samozřejmě chceme co nejvíce respektovat vzájemné vztahy s nájemci. Pokud je nutné některý z provozů uzavřít, snažíme se najít alternativní prostory a dohodnout přijatelné podmínky do budoucna. Nechceme o nájemce přijít.

### TRIKAYA IS PLANNING A COMPLETE RECONSTRUCTION OF THE SHOPPING CENTRE. WHAT SPECIFIC STEPS WILL THE RECONSTRUCTION INVOLVE?

The reconstruction of the shopping centre will be complete and extensive. The most important step will be to build a brand new central passage from which all business units will be accessed. Now the entrances are located outside, which is uncomfortable for visitors to the centre. Thus, all entrances will be moved inwards. The aim of this fundamental change is not only to increase the comfort of shoppers, but also the safety of both customers and tenants of business units. The centre will be newly lockable, which in addition to increasing security will also prevent vandalism.

### WILL THE REBUILDING TAKE PLACE IN SEVERAL STAGES?

Basically it will be two stages. In the first stage, already by the end of 2019, one of the largest tenants, the Police of the Czech Republic, will be moved from the offices of Building A on the 2nd and 3rd floors to Building B, which has its own entrance. This move will free up additional space that will be used to build business units. In 2020, the first phase of the second stage will follow. This includes an extensive reconstruction of Building A, in which the central staircase will be demolished and replaced by new escalators and the above-mentioned arcade will be built. This phase will be completed in September 2020 by the grand





opening of building A. In the second phase of the second stage, building B will be reconstructed, the arcade will be built, all air-conditioning, electrical and sanitary installations will be replaced, the façade will be repaired and the building will be completely insulated. The second phase will be completed in March 2021 by the ceremonial opening of the remaining part of Building B and thus also the whole shopping centre.

### ALBERT IS NOW LOCATED IN BUILDING B, SO WILL THE INHABITANTS OF ŘEPY LOSE THE OPPORTUNITY TO SHOP IN A HYPERMARKET?

The Albert hypermarket will be in operation for the entire duration of the reconstruction of Building A, which also includes the construction of new space for Albert. The operation of the hypermarket will be relocated as soon as the premises in building A are ready, so the operation will not be interrupted. Freeing up space after Albert will again create new premises, which will serve to position the arcade towards the housing estate. Also the fitness centre and the premises for children's activities will remain in operation.

### THAT SOUNDS LIKE A COMPLICATED PROCESS. HOW DIFFICULT IS IT TO COORDINATE ALL THESE PROCEDURES?

It's quite challenging. We try to minimize the impact of the reconstruction on the current tenants. The Czech Post was a big challenge for us, when the reconstruction schedule fell just into the pre-Christmas peak, which is essential for the post office. Moreover, the branch serves 25,000 residents of the district. So we timed the reconstruction work so that the work on building A was completed before the season. Therefore, we will start in February 2020 and we will finish in September of the same year.

### THE SHOPPING CENTRE WILL HAVE A NEW LOOK, WHAT NEW THINGS WILL IT OFFER TO CUSTOMERS?

We would like to revive the centre as a whole and make it more attractive. We would like to expand the services for the inhabitants of Řepý by providing medical care. In connection with this, we are considering either an extension on building A, which should offer an additional 1,500 meters of space, or placement of medical offices in the existing premises of building B. The next step is, in addition to raising the current standard, the introduction of new chains and new stores. A brand new food court with five fast food restaurants and one running sushi restaurant will also be built. Our goal is that people do not come to the centre just to shop but to spend more time there like, for example, to enjoy sushi. An interesting feature is the construction of a new shop in the unused part of the air-conditioning engine room on the roof, where a showroom of the existing tenant, who trades in bioclimatic pergolas, will be built.

### WILL THE RECONSTRUCTION BRING ANY CHANGES IN THE FIELD OF INFRASTRUCTURE?

Thanks to the newly built arcade, it will be possible to walk through the centre basically from the tram stop all the way to the housing estate. The residents can thus shop on their way home in the comfort of an indoor shopping centre.

### WHO IS THE AUTHOR OF THE NEW LOOK OF THE ŘEPY SHOPPING CENTRE?

The architectural study was prepared by the Aukett architectural design office. We are really pleased with this cooperation because, apart from the study, the office subsequently also prepared the documentation for the building permit for us. The cooperation was operative, we solved all problems or complications directly, precisely because the people who work for that office are architects and designers in one.

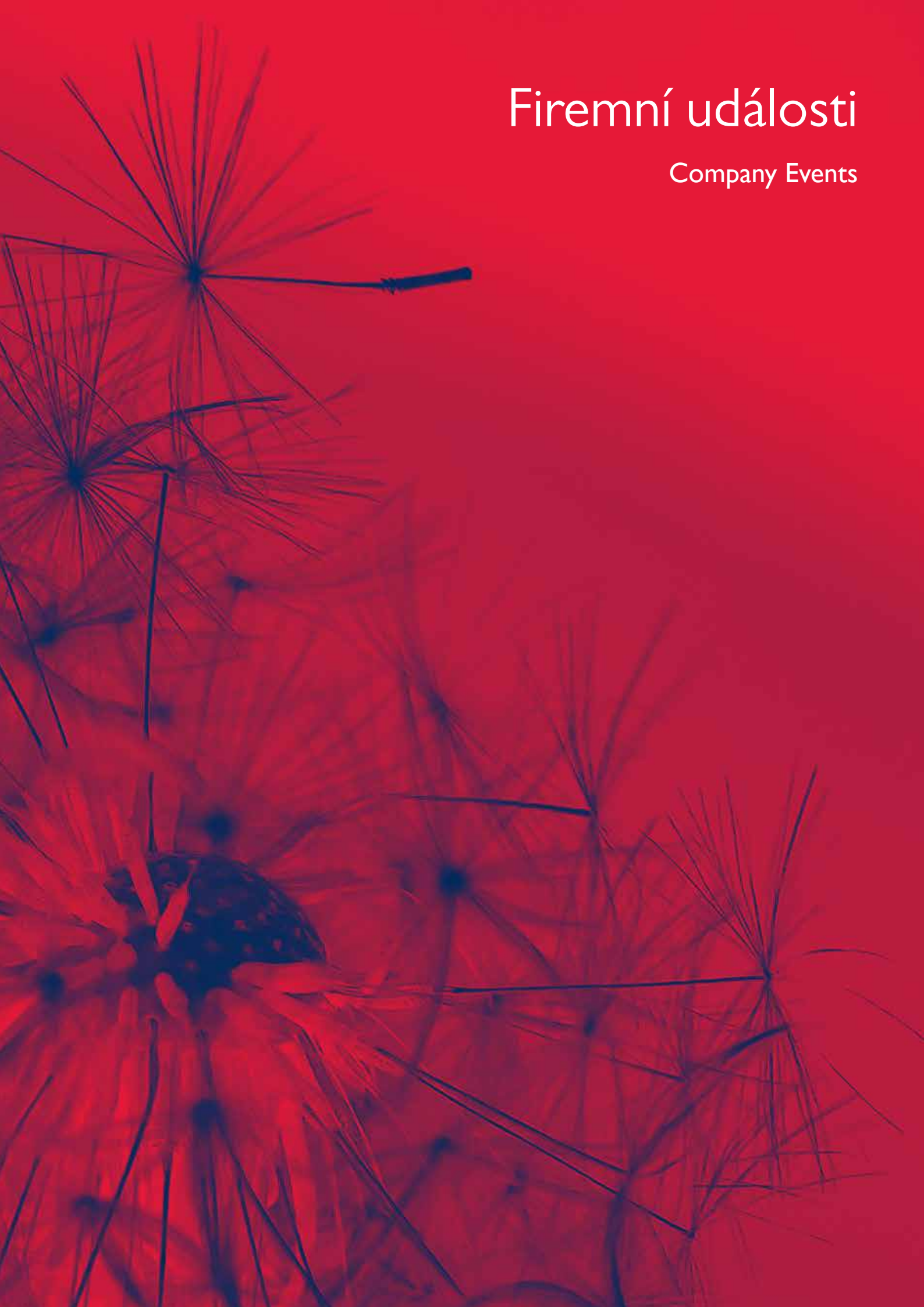
### WHAT PROBLEMS OR COMPLICATIONS HAVE YOU ENCOUNTERED WHEN PLANNING THE RECONSTRUCTION?

We mainly dealt with the fact that the reconstruction could not be done in full operation. Of course, we want to respect as much as possible the mutual relations with tenants. If it is necessary to close any of the operations, we try to find alternative premises and agree on acceptable conditions for the future. We do not want to lose the tenants.



# Firemní události

Company Events



2018

## Červenec July

Výstavba druhé etapy projektu Ponavia residence byla zahájena. Generálním dodavatelem stavby byla vybrána společnost Vaštav. Termín dokončení je naplánován na začátek roku 2020.

Construction of the second stage of the Ponavia Residence project has begun. Vaštav was chosen as the general contractor of the construction. The completion date is scheduled for beginning of 2020.



2018

## Září September

Dlouho očekávaná výstavba projektu Neumanka bytové domy byla zahájena v září 2018. Projekt je dílem architektonické kanceláře Kuba & Pilař architekti, generálním dodavatelem stavby je společnost PKS stavby a.s.

The long-awaited construction of the Neumanka apartment buildings project started in September 2018. The project is the work of the architectural office Kuba & Pilař architekti, the general contractor is PKS stavby a.s.

2018

## Říjen October

Společnost Trikaya se poprvé zúčastnila veletrhu EXPO REAL v Mnichově. Jako součást oficiální české delegace jsme prezentovali naše projekty i možnost investování do developmentu v jihomoravském regionu.

For the first time Trikaya participated in the EXPO REAL trade fair in Munich. As part of the official Czech delegation, we presented our projects and the possibility of investing in development in the South Moravian Region.

V říjnu 2018 uskutečnila Trikaya nákup společnosti Bainbridge Czech Republic Vídeňská Hypo s.r.o., čímž došlo ke sjednocení vlastnictví obchodní galerie a hypermarketu Tesco v obchodním centru Futurum, které projde v roce 2020 rozsáhlou rekonstrukcí.

In October 2018, Trikaya acquired the purchase of Bainbridge Czech Republic Vienna Hypo s.r.o. This transaction unified the ownership of the shopping gallery and hypermarket TESCO in the Futurum shopping centre, which will undergo extensive reconstruction in 2020.

Společnost Trikaya navázala spolupráci se společností Archi JAM, která navrhne design interiérů obchodního centra Futurum, na venkovním vzhledu a fasádě pracuje architektonická kancelář KOGAA. Budoucí vzhled pražského obchodního centra Řepy navrhne architektonicko projekční kancelář Aukett s.r.o.

Trikaya has cooperated with Archi JAM to design the interior of Futurum Shopping Centre, the outside and the facade is being designed by KOGAA architectural office. The future appearance of the Řepy shopping centre in Prague was designed by architectural and design office Aukett s.r.o.



2018

## Listopad November

Projekt Ponavia rezidence II navázal v soutěži Realitní projekt roku na úspěch první etapy a byl vyhodnocen jako nejúspěšnější projekt Jihomoravského kraje v kategorii cena veřejnosti. Oblibu projektu dokazuje také vysoký zájem o byty - v listopadu Ponavia rezidence II dosáhla 50 % prodaných bytů.

The Ponavia Residence II project followed the success of the first stage in the Real Estate Project of the Year competition and was evaluated as the most successful project of the South Moravian Region in the category of Public Award. The popularity of the project is also proved by the high interest in apartments - in November Ponavia Residence II reached 50% of the sold apartments.

2018

## Prosinec December

Jako každý rok oslavila Trikaya předvánoční čas se svými obchodními partnery na vánočním večírku. Po uvítacím drinku mohli hosté kromě skvělého občerstvení ochutnat také produkty molekulární kuchyně.

As every year, Trikaya celebrated Christmas time with her business partners at the Christmas party. After the welcome drink, guests could also enjoy molecular cuisine.

Společnost Trikaya jako první developerská společnost v České republice realizovala prodej exkluzivních bytů v projektu Neumanka formou online aukce. Tato testovací forma prodeje je přínosem jak z hlediska technologické realizace, tak zkušeností s novým typem prodeje.

Trikaya was the first developer in the Czech Republic to sell exclusive apartments in the Neumanka project through an online auction. This test form of sales benefits both in terms of technology implementation and experience with a new type of sales.

2019

## Leden January

Společnost Trikaya se za rok 2018 stala největším developerem na jižní Moravě z hlediska počtu nabízených bytů. Projekt Ponavia rezidence II byl v roce 2018 největším developerským projektem v kraji.

In 2018, Trikaya became the largest developer in South Moravia in terms of the number of apartments offered. The Ponavia Residence II project was the largest development project in the region in 2018.

V lednu bylo představeno nové logo společnosti. Kompletní rebranding Trikaya připravila Věra Marešová.

A new company logo was introduced in January. Complete Trikaya rebranding was prepared by Věra Marešová.



V lednu 2019 rozšířil řady Trikaya David Bačovský, který má na starost marketing obchodních centre Futurum a Řepy. David má bohaté zkušenosti z předchozích zaměstnání, kdy byl například marketingovým ředitelem centra Freeport International Outlet v Hatích nebo marketingovým manažerem obchodních centre Avion a Galerie Vaňkovka.

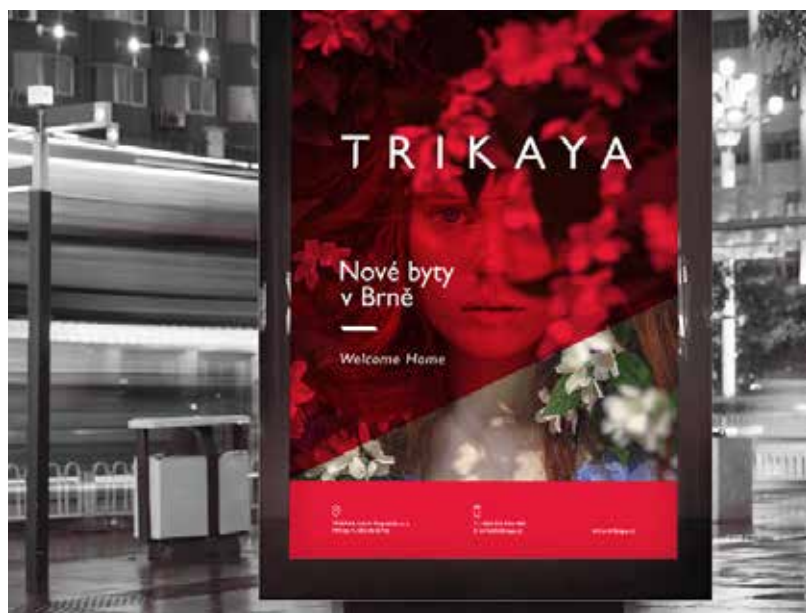
In January 2019, David Bačovský, who is in charge of marketing the Futurum and Řepy shopping centres, became a part of Trikaya employees. David has extensive experience in previous jobs, for example as Marketing Director of the Freeport International Outlet in Hatě or as Marketing Manager of Avion and Galerie Vaňkovka Shopping Centres.

2019

## Únor February

Trikaya se rozhodla realizovat vedení účetnictví externě a v únoru 2019 navázala spolupráci s novou účetní společností. Věříme, že externí spolupráce odlehčí finančnímu oddělení skupiny a umožní věnovat pozornost prioritním oblastem.

Trikaya decided to outsource bookkeeping and in February 2019 established cooperation with a new accounting company. We believe that external cooperation will relieve the Group's financial department and allow to pay attention to priority areas.



2019

## Březen March

Výstavba projektu Bytové domy Neumanka úspěšně pokračuje. Zájem je také o byty v této exkluzivní lokalitě. Prodejní oddělení hlásí 50 % prodaných jednotek. Do kolaudace hotové stavby zbývá bezmála rok.

The construction of the Neumanka Residential Houses project continues successfully. There is significant interest in apartments in this exclusive location. Sales department reports 50% of units sold. It still takes almost a year to approve the finished building.



2019

## Duben April

Po měsících příprav byl spuštěn nový firemní web. Čistý design vycházející z nové firemní identity funguje na zcela nové administrační platformě. Nový web jsme realizovali se společností Q2 interactive.

After months of preparation, a new company website has been launched. Clean design based on a new corporate identity works on a brand new administration platform. We have implemented a new website with the company Q2 interactive.

2019

## Červen June

Významnou akvizicí společnosti Trikaya byl nákup výnosového areálu v ulici Železniční v Brně. Areál je součástí studie Jižní čtvrti města Brna a těsně přiléhá k oblasti plánovaného přesunutého vlakového nádraží.

An important acquisition of Trikaya was the purchase of a revenue facility on Železniční Street in Brno. The area is part of the study of the South Quarter of Brno and is closely adjacent to the area of the planned relocated train station.

## 2019 Květen May

V souvislosti s rozšířením obchodních aktivit společnosti Trikaya vyvstala potřeba doplnění firemní struktury. Vzniklo zcela nové oddělení akvizic, jehož vedoucím se stal Ing. Adam Truska. Na pozici junior manažera byla přijata Zuzana Vávrová.

In connection with the expansion of Trikaya's business activities, there was a need to complete the corporate structure. A completely new department of acquisitions was established. Ing. Adam Truska became a manager of the department. Zuzana Vávrová has been hired as a junior manager.

Společnost Trikaya vydala ve spolupráci se společností Cyrrus první veřejnou emisi dluhopisů ve výši 300 mil. Kč. Pro tento strategický krok se Trikaya rozhodla z důvodu zajištění finančních prostředků na rekonstrukci obchodních centre OC Futurum a OC Řepy.

Trikaya, in cooperation with Cyrrus, issued the first public bond issue of CZK 300 million. Trikaya decided to take this strategic step in order to secure funds for the reconstruction of the shopping centres Futurum and Řepy.

# Společnost Trikaya v médiích

## Trikaya Company Media presence

# 216

Společnost Trikaya se objevila v médiích v celkem 216 případech. Dle srovnání mediální publicity serveru stavebni-forum.cz se v roce 2018 umístila na 13. místě.

Trikaya has appeared in the media in a total of 216 cases. According to a comparison of the media publicity of the stavebni-forum.cz server, it ranked 13<sup>th</sup> in 2018.

Společnost Trikaya je aktivní také v mediálním prostoru. Největší pozornost je věnována pravidelné analytické činnosti v oblasti prodeje a nabídky novostaveb v Brně. V tomto segmentu nabízí Trikaya nejpřesnější údaje s pravidelnou měsíční aktualizací již od roku 2014. Pravidelné čtvrtletní tiskové zprávy jsou publikovány v lokálních i celostátních médiích a Trikaya se stala důvěryhodným a ověřeným zdrojem informací o stavu brněnského rezidenčního trhu.

V uplynulých 12 měsících bylo zveřejněno celkem 216 článků. Z tohoto množství se ve 152 případech jednalo o odborné zprávy zaměřené na realitní trh. 31 publikovaných článků se věnovalo přímo některému z projektů skupiny Trikaya. Zbylých 33 článků se věnovalo jiným tématům – účast společnosti Trikaya na významných konferencích a veletrzích, personální změny, informace o redesignu společnosti a další.

Ve třetím čtvrtletí roku 2018 se společnost Trikaya objevovala v pozici specialisty na bytový trh v celostátních i lokálních médiích, stejně jako v odborných titulech. Tradičně největší zájem projevil redaktorů o statistiky z pravidelné analýzy prodejů nemovitostí. V souvislosti s personální změnou psaly o společnosti Trikaya ekonomické tituly, jako jsou Hospodářské noviny a týdeník Euro. O dosavadních výsledcích nového finančního ředitele Jana Kolaříka informoval i odborný časopis Development News.

Na konci roku 2018 získala společnost nejvíce prostoru v celostátním deníku Hospodářské noviny a jeho elektronické verzi ihned.cz a také v lokálním Brněnském deníku. Obě média zveřejnila jak informace o zpomalování růstu cen a klesajících prodejích bytů, tak o prosincové aukci bytů v projektu Neumanka.

Do roku 2019 se společnost Trikaya vydala s novým vizuálním stylem, který zaujal i některá média. O redesignu tak hned v led-

nu vyšly články na designových portálech Font.cz a Designportal.cz, ale také na webech o stavebnictví a developmentu Stavebni-forum.cz a Developmentnews.cz. Pravidelná čtvrtletní analýza o prodejích a změnách na realitním trhu již tradičně oslovila široké spektrum mediální scény a Trikaya se díky ní v druhé půlce ledna a začátkem února opět objevovala na stránkách celostátních deníků (Právo, Hospodářské noviny, Lidové noviny, Aha!, Deník) a v jejich online verzích (Novinky.cz, IHNED.cz, Lidovky.cz, Ahaonline.cz, Denik.cz, a navíc Blesk.cz).

Název společnosti Trikaya se během dubna a května 2019 objevoval v médiích především díky pravidelné analýze realitního trhu v Brně. Ekonomicky zaměřený server investujeme.cz a regionální web iBRNO.cz pracovaly také s informací o emisi dluhopisů společnosti. Články informovaly o nabízeném 6% úroku, kupní ceně i o projektech, do kterých Trikaya investuje peníze.







# Rebranding Trikaya

## Trikaya Rebranding

Společnost Trikaya do roku 2019 vstoupila novým logem a přepracovaným vizuálním stylem. Po téměř deseti letech používání původního vizuálního stylu společnost kompletně rebrandovala svou mateřskou identitu. O nový design se postarala Věra Marešová, se kterou jsme spolupracovali na přípravě vizuálních stylů několika našich projektů – identita Ponavia rezidence, Landmark Office Building nebo například zatím nepublikovaná grafická identita projektu Čtvrť Pod Hády. Věra Marešová má na svém kontě celou řadu vynikajících designových návrhů – vytvořila vizuální styl pro města Brno či Mělník nebo vizuální styl knižních cen Magnesia Litera.

„Nové logo tvaru písmene T je dynamické a symbolizuje otevřené dveře. Otevřené dveře do domovů a kanceláří, ale i vstup na další cesty, které Trikaya umí ve svém širokém spektru služeb zabezpečit. To podtrhuje i hlavní slogan Welcome Home, kde je slovo home myšleno nejen jako byt či dům, ale jako jakýkoliv prostor, kde se můžete cítit jako doma. Tedy v bezpečí,“ popisuje zpracování nové identity Věra Marešová.

Nová vizuální identita tak v průběhu roku 2019 postupně nahrazuje dřívější aplikace a přináší nové možnosti aplikace pro jednotlivé segmenty skupiny Trikaya. „Kromě rezidenční výstavby se nově pohybujeme i v oblasti obchodních centre pro retailové zákazníky, komerčních nemovitostí i investic. Staré logo a původní vizuální styl nám už nedávaly tak široké možnosti, které jsme k novým podznačkám, jako jsou Trikaya nemovitostní fond, Facility Management, Property management a další, potřebovali. Proto jsme se rozhodli pro kompletní redesign,“ vysvětluje zásadní změnu výkonný ředitel společnosti Trikaya Alexej Veselý.

Spolu s novým logem byla připravena také koncepce nového webu skupiny. „Původní zastaralý web nevyhovoval potřebám rozvoje společnosti jak po obsahové, tak technické stránce. Nový vizuální styl společnosti byl jednoznačným impulzem pro kompletně novou webovou prezentaci,“ popisuje vznik nového webu obchodní ředitel František Šudřich.

Přípravu nového webu dostalo na starosti ověřené studio Q2 Interactive, které pro společnost Trikaya připravovalo i některé projektové weby, například velmi úspěšný web projektu Ponavia rezidence nebo projektu Bytové domy Neumanka. Čistý design navržený grafičkou Věrou Marešovou se propisuje i do vnímání nové webové prezentace. Srozumitelná struktura koresponduje s novými aktivitami skupiny Trikaya a akcentuje řadu ekonomických informací skupiny, které jsou klíčové pro většinové návštěvníky webu.

Příprava nového webu trvala více než půl roku a oficiálně byl spuštěn na jaře 2019.



The Trikaya company entered 2019 with a new logo and redesigned visual style. After almost ten years of using their original visual style, the company has completely rebranded its maternal identity. The new design was taken care of by Věra Marešová, with whom we cooperated in the preparation of the visual styles of several of our projects – the Ponavia residence identity, the Landmark Office Building and, for example, the so-far unpublished graphic identity of the Pod Hády District project. Věra Marešová has made a number of outstanding design proposals, designed the visual style for the cities of Brno and Mělník, and the visual style of Magnesia Litera.

“The new T-shaped logo is dynamic and symbolizes an open door. Open doors to homes and offices, as well as a doorway to other utilities which Trikaya can provide in its wide range of services. This is also emphasized by the main slogan: Welcome Home, where the word home is meant not only as an apartment or a house, but as any space where you can feel at home. Therefore, safe,” says Věra Marešová, describing her elaboration of the new identity.

Thus, in the course of 2019, the new visual identity has been gradually replacing the previous applications and introducing new application possibilities for the individual Trikaya Group segments. “In addition to residential construction, we also newly work in the area of shopping centres for retail customers, commercial real estate as well as investments. The old logo and the original visual style no longer gave us the wide range of options we needed for new sub-brands, such as Trikaya Real Estate

Fund, Facility Management, Property Management and others. That is why we decided on a complete redesign,” explains Alexej Veselý, Trikaya’s Chief Executive Officer, regarding the fundamental change.

Together with the new logo, the concept of the new website of the group was also prepared. “The original outdated website did not meet the company’s development needs in terms of both content and technology. The new visual style of the company was an unequivocal impulse for a completely new website presentation,” describes Sales Director František Šudřich, regarding the creation of the new website.

The preparation of the new website was entrusted to the proven Q2 interactive web studio, which was also preparing some project websites for Trikaya, such as the very successful website of the Ponavia residences project or the website of the Neumanka Residential Houses project. The pure design proposed by graphic designer Věra Marešová is also reflected in the perception of the new website presentation. The clear structure corresponds to the new activities of the Trikaya group and accentuates much of the group’s economic information that is crucial for the majority of the website’s visitors.

The preparation of the new website took more than half a year and it was officially launched in spring 2019.



# Společenská odpovědnost

## Social Responsibility

Společnost Trikaya si je vědoma svého vlivu na rozvoj města. V našich projektech hraje udržitelnost a budoucí fungování města podstatnou roli při procesu plánování. Svoji zodpovědnost si ale uvědomujeme i mimo rozsah trhu, na kterém společnost působí. Snažíme se proto hledat způsoby, jak bychom mohli pomoci projektům, které z našeho pohledu dávají smysl a přinášají užitek v rozdílných společenských oblastech.

### Zaměstnávání lidí bez domova

Dlouhodobou aktivitou, kterou společnost Trikaya realizuje, je pomoc vytipovaným lidem bez domova, kteří cítí potřebu se ze své životní situace vymanit. Hledáme možnosti jejich zaměstnávání na pozicích, které jsou pro konkrétní osoby přijatelné a zároveň jim umožňují pracovat na svém dalším začlenění do společnosti. V tomto kontextu se nám osvědčily práce hlídačů brownfieldů, které má společnost ve vlastnictví, protože tyto prostory těmto zaměstnancům poskytují i dočasné místo k bydlení. Jsme rádi, že se již několik let daří náš projekt realizovat a že se některým jeho účastníkům podařilo plně se navrátit k běžnému životu.

### Spolupráce s Hasičským záchranným sborem Jihomoravského kraje

Díky vlastnictví rozsáhlého areálu brownfieldu továrny Ergon navázala společnost Trikaya úzkou spolupráci s Hasičským záchranným sborem Jihomoravského kraje. Lokalita staré továrny vytváří ideální podmínky pro trénink řady jednotek, které v našich podmínkách hledají vhodné výcvikové lokality jen těžce. Společnost Trikaya tak poskytla prostory pro tréninky potápěčů, lezeckých složek, složek specializujících se na vyprošťování zasypaných osob – v areálu se konalo několik mezinárodních cvičení. V rámci výročního celokrajského cvičení integrovaných složek proběhla řízená demolice jedné z budov areálu. Jednotky nacvičovaly záchranu a vyprošťování zasypaných osob. Jsme rádi, že i nevyužívaný zchátralý brownfield dokázal najít dočasné uplatnění a že je spolupráce s hasičským sborem pravidelná a dlouhodobá.

### Podpora záchranných psů

Díky spolupráci s integrovaným záchranným sborem Jihomoravského kraje, který v rámci cvičení odstřelil jednu z budov v areálu továrny Ergon, vzniklo na tomto místě ideální prostředí pro výcvik záchranných psů. V rozvalinách bývalé budovy pravidelně trénují skupiny záchranných psů z České republiky i okolních zemí. Dlouhodobou spolupráci jsme navázali se sdružením SIRI-US Rescue.

### Hospic sv. Alžběty

Hospic sv. Alžběty vznikl za účelem poskytování paliativní hospicové péče pacientům s nevléčitelným onemocněním. Klientům poskytují důstojnou péči na sklonku života, a to jak v domácí, tak lůžkové podobě. Protože věříme, že domov a naše bezprostřední okolí jsou jedním ze zásadních předpokladů pro náš klid a spokojenost, jsme přesvědčení, že je potřeba nabízet takové prostředí a pohodu i pacientům na konci jejich života. Obdivujeme pečlivou práci zaměstnanců Hospice sv. Alžběty a snažíme se pravidelně podporovat jejich aktivity.

### Brno Design Days

Společnost Trikaya ve svých projektech klade velký důraz na užitnou hodnotu připravovaných nemovitostí. Vysoký standard a inovativní řešení jsou tématem každodenních debat s architekty a projektanty. Vnímání designu získává poněkud jiný rozměr, než je klasická představa tohoto odvětví. I proto se Trikaya rozhodla navázat partnerství s organizátory festivalu Brno Design Days, abychom mohli propojit svět architektury a designu také v segmentu bytové výstavby. Těšíme se na další úspěšný ročník mladého festivalu



Trikaya is aware of its impact on the city's development. Sustainability and urban function play a major role in the planning process of our projects. We also realize our responsibility beyond the scope of the market in which we operate. We therefore seek out ways to help projects which, from our perspective, are useful and meaningful in various social areas.

#### Employing the homeless

One long-term activity Trikaya has undertaken is helping certain homeless people who are trying to find a way out of their present situation. We help find them employment in positions that are acceptable for the particular individual and that enable them to further integrate into society. In this context we have employed several security guards for the brownfields owned by the company, because these spaces also provide the employees a temporary residence. We are pleased that this project has enjoyed success for many years and that certain participants have been able to fully return to normal life.

#### Cooperation with the rescue service of the South Moravian Region

As owners of the extensive brownfield of the Ergon plant, Trikaya has established close cooperation with the rescue service of the South Moravian Region, especially with the fire department. The old factory complex provides ideal conditions for training numerous units that have difficulty finding suitable training locations elsewhere. Trikaya provides training opportunities for divers, climbing units, and units specializing in extricating people who have been buried or trapped. A number of international training sessions have also taken place at the complex. During the annual region-wide rescue unit training session there was a controlled demolition of one of the buildings in the complex. Units trained in protecting and extricating buried people. We are delighted that even a dilapidated brownfield can find such temporary use and we hope to continue to regularly cooperate with the fire department long into the future.

#### Supporting rescue dogs

Thanks to our cooperation with the integrated rescue service of the South Moravian Region, which during its training demolished one of the buildings in the Ergon factory complex, this site has become an ideal environment for training rescue dogs. Groups of rescue dogs from the Czech Republic and neighbouring countries regularly train in the ruins of former buildings. We have also established long-term cooperation with the SIRIUS rescue group.

#### St. Elizabeth's Hospice

St. Elizabeth's Hospice was founded in order to provide palliative hospice care to patients with incurable diseases. They provide clients with dignified care towards the end of their lives, both in home and in bed. Because we believe that home and our immediate surroundings are one of the essential prerequisites for our peace and satisfaction, we believe that it is also necessary to offer such an environment and well-being to patients at the end of their lives. We admire the careful work of the employees of St. Elizabeth's Hospice, and we try to regularly support their activities.

#### Brno Design Days

In its projects Trikaya places great emphasis on the utility value of the real estate being developed. High standards and innovative designs are the subject of daily debates between architects and designers. Our perception of design takes on a somewhat different dimension than the traditional concepts of the industry. That is why Trikaya has decided to partner with the organizers of Brno Design Days, so that we can also combine the worlds of architecture and design in residential construction. We look forward to another successful year of the young festival.



Dle našeho nejlepšího vědomí a svědomí prohlašujeme, že výroční zpráva je připravena v souladu s obecně uznávanými účetními zásadami. Výroční zpráva poskytuje věrný a poctivý obraz o finanční situaci a výsledcích společnosti. Zpráva poskytuje skutečný přehled o vývoji činnosti společnosti, její finanční situaci a výsledcích.

As far as we know the Annual Report is prepared in accordance with generally accepted accounting principles. The Annual Report gives a true and fair view of the company's financial position and results, and the directors' report gives a true and fair overview of the development of the company's operations, financial position and results.

**Dalibor Lamka**

Výkonný ředitel  
Předseda představenstva  
Chairman of the Managing Board  
Executive Director

**Alexej Veselý**

Výkonný ředitel  
Místopředseda představenstva  
Vice-Chairman of the Managing Board  
Executive Director

**František Šudřich**

Obchodní ředitel  
Sales Director

**Jan Kolařík**

Finanční ředitel  
Financial director



# ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

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



## ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trikaya Assset Management a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2018, výkazu zisku a ztráty a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti Trikaya Assset Management a.s. k 31. 12. 2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s českými účetními předpisy.

## ***Základ pro výrok***

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

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

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

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

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

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

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

### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

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

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

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

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

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

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

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

**Jméno a sídlo auditora:**

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

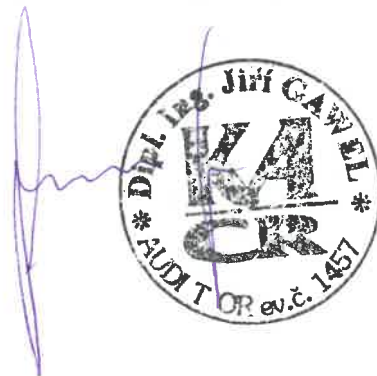
Auditor:

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

Datum vypracování zprávy: 26.6. 2019

Přílohy: auditovaná rozvaha

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



AUDIT spol. s r.o.

**BETA Audit, spol. s r.o., Palackého třída 159, 612 00 BRNO**  
[www.betabrno.cz](http://www.betabrno.cz), [info@betabrno.cz](mailto:info@betabrno.cz)

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

**ROZVAHA**  
v plném rozsahu

ke dni **31.12.2018**

(v celých tisících CZK)

IČ

**29202078**

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Trkaya Asset Management a.s.**


Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

**Příkop 843/4**

**602 00 Brno**

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

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

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

PREMIER system (c) 1995 - 2018



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

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

**Trikaya Asset Management a.s.**

za období **01.01.2018– 31.12.2018**

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

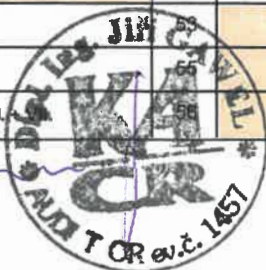
(v celých tisících CZK)

**Příkop 843/4**


**602 00 Brno**

<b>IČ</b>
<b>29202078</b>

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



Pozn.:

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



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

Příloha účetní závěrky

31. prosince 2018



# Obsah

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

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

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

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

# **1. Všeobecné informace**

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

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

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

Identifikační číslo Společnosti je 292 02 078.

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

### **Akcionářská struktura**

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

### **Představenstvo**

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

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

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

### **Dozorčí rada**

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

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

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

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

## **2. Účetní postupy**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

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

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

### ***2.3. Finanční majetek***

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

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

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

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

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

### ***2.4. Pohledávky***

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

### ***2.5. Přepočtení cizích měn***

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

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

## ***2.6. Finanční deriváty***

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

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

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

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

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

## ***2.8. Rezervy***

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

## ***2.9. Tržby***

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

## ***2.10. Spřízněné strany***

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

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

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

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

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

### ***2.12. Odložená daň***

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

### ***2.13. Následné události***

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

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



### 3. Dlouhodobý finanční majetek

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



### 4. Dlouhodobé pohledávky

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

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

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

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

## 5. Krátkodobé pohledávky

### 5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

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

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

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

### 5.3. Dohadné účty aktivní

Dohadné účty aktivní činily k 31. prosinci 2018 částku ve výši 30 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2017 – 0 Kč) a jedná se o pohledávku z titulu Oznamení o splácení části úvěru ze strany společnosti Neumann bytový dům a.s., jako Dlužníka.

## 6. Pohledávky nevykázané v rozvaze

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

## 7. Vlastní kapitál

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

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

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

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

## 8. Dlouhodobé závazky

### 8.1. Vydané dluhopisy

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

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

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

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

## 9. Krátkodobé závazky

### 9.1. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

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

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

Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018

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

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

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

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

### ***9.4. Jiné krátkodobé závazky***

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

## ***10. Výdaje příštích období***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ***12. Tržby***

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

## ***13. Služby***

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

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

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

**Trikaya Asset Management a.s.**Příloha účetní závěrky  
za rok končící 31. prosince 2018**15. Ostatní finanční výnosy a náklady**

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

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

**16. Transakce se spřízněnými stranami**

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

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

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

Společnost vykazovala k 31.12.2018 tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

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

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

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

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

V Brně dne 24.6.2019

Ing. Dalibor Lamka  
Předseda představenstvaIng. Alexej Veselý  
Místopředseda představenstva







