

Trikaya Asset Management a.s.

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

DODATEK K PROSPEKTU DLUHOPISŮ

Tento dokument představuje dodatek k prospektu dluhopisů (dále jen „**Dodatek prospektu**“) pro dluhopisy vydávaných společností Trikaya Asset Management a.s. se sídlem na adrese Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 292 02 078, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6027 (dále jen „**Emitent**“, emise dluhopisů dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy tvořící emisi dále jen „**Dluhopisy**“).

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

Výrazy nedefinované v tomto Dodatku prospektu mají význam uvedený v Prospektu. Tento Dodatek prospektu byl vyhotoven ke dni 29.1.2020.

Dluhopisy jsou vydávány dle českého práva s pevným úrokovým výnosem 6,0 % p. a. v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 300 000 000 CZK (slovy: tři sta milionů korun českých) se splatností v roce 2023. Jmenovitá hodnota každého Dluhopisu je 10 000 CZK (slovy: deset tisíc korun českých).

Datum emise bylo stanoveno na 31. 5. 2019

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů v souladu s Emisními podmínkami, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů, včetně výnosu z Dluhopisů, splacena Emitentem jednorázově ke dni konečné splatnosti Dluhopisů, tj. 31. 5. 2023

Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s., přidělen ISIN CZ0003521999.

Tento Dodatek prospektu musí být studován společně s Prospektem.

Zájemci o úpis či koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Dodatku prospektu, ale i na základě Prospektu.

Rozšiřování tohoto Dodatku prospektu a nabídka, úpis, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem.

Tento Dodatek prospektu, Prospekt, jeho další případné dodatky, všechny výroční a pololetní zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v Prospektu

(ve znění dodatků) formou odkazu, jsou k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta www.trikaya.cz, a dále také v sídle Emitenta na adrese Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod.

Administrátor

CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

OBSAH

I. ODPOVĚDNÉ OSOBY.....	5
II. ZMĚNY OPROTÍ ÚDAJŮM V PROSPEKTU	5

I. ODPOVĚDNÉ OSOBY

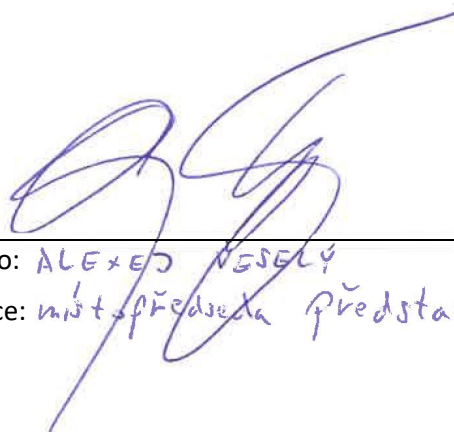
Tento Dodatek prospektu připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná společnost Trikaya Asset Management a.s. se sídlem na adrese Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno, IČO: 292 02 078, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 6027. Osoba odpovědná za dodatek Prospektu prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Dodatku prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Brně dne 29.1.2020

Za Trikaya Asset Management a.s.



Jméno: DALIBOR LAMKA
Funkce: předseda představenstva



Jméno: ALEXEJ VESELÝ
Funkce: místopředseda představenstva

II. ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM V PROSPEKTU

Dodatkem k prospektu jsou doplněny a aktualizovány kapitoly Shrnutí, Rizikové faktory, Informace zahrnuté odkazem, Upisování a prodej, Údaje o emitentovi. Změny a doplnění souvisí výhradně s aktualizací souvisejících dokumentů s Prospektem.

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování/označení jednotlivých odpovídajících kapitol těchto částí v Prospektu. Kapitoly a podkapitoly, které zůstaly oproti Prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny.

Hlavní změny Prospektu:

RIZIKOVÉ FAKTORY

1.1. Finanční rizika

Došlo k aktualizaci údajů o likvidních prostředcích a krátkodobých závazcích k datu 30.6.2019.

INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Dokumenty k 30.6.2018 byly zaměněny za dokumenty k datu 31.12.2018.

UPISOVÁNÍ A PRODEJ

2. Umístění a nabídka dluhopisů

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, bude 10 000 CZK (slovy: deset tisíc korun českých).

Při nabytí dluhopisů investorem v rámci veřejné nabídky prostřednictvím Zprostředkovatelů obchod podléhá poplatku maximálně ve výši 3 % objemu upsaných Dluhopisů.

ÚDAJE O EMITENTOVĚ

6. Organizační struktura emitenta

6.1. Skupina Emitenta

Emitent provedl úpravu holdingové struktury ve Skupině.

12. Vybrané finanční údaje emitenta

Údaje k 30.6.2018 byl nahrazeny údaji k 31.12.2018

Níže jsou uvedeny aktualizace Prospektu:

SHRNUTÍ

Oddíl B – Emitent

B.5	Informace skupině Emitenta	<p>Akcionáři Emitenta jsou společnost FINMASTER Management a.s., IČO: 065 96 738, se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno (50% podíl na hlasovacích právech a na základním kapitálu Emitenta) a Ing. ALEXEJ VESELÝ, dat. nar. 25. dubna 1976, Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno (50% podíl na hlasovacích právech a na základním kapitálu Emitenta). Vlastníkem společnosti FINMASTER Management a.s. je pan Ing. DALIBOR LAMKA, datum narození 16. října 1956, Solniční 630/3, Brno-město, 602 00 Brno (100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech). Emitent zastřešuje aktivity svých Dceřiných společností (Skupina Emitenta). Skupinu Emitenta tvoří tyto společnosti:</p> <table border="1" data-bbox="539 674 1305 1581"> <thead> <tr> <th colspan="2">Trikaya Asset Management a.s. - dceřiné společnosti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Trikaya nemovitostní fond SICAV a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Trikaya Project Management a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td> ↳ Bytové družstvo Staňkova 30</td> <td>42,9%</td> </tr> <tr> <td> ↳ Trikaya družstvo</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Aikona a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Ponavia VT Park a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td> ↳ OC Řepy a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Neumann bytový dům a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Ponavia Residence a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td> ↳ Bytové družstvo Staňkova 30</td> <td>14,2%</td> </tr> <tr> <td>Ponavia centrum a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Developer Brno Hády a.s.</td> <td>99,9%</td> </tr> <tr> <td>The Landmark Office Building a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Developer-M a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Mall Vienna Brno a.s.</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td> ↳ Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Trikaya družstvo</td> <td>50%</td> </tr> <tr> <td>Železniční Komárov a.s.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td> ↳ První Železniční Komárov s.r.o.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Bytové družstvo Staňkova 30</td> <td>42,9%</td> </tr> <tr> <td>ABILET Company s.r.o.</td> <td>100%</td> </tr> <tr> <td>Trikaya TPB a.s.</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	Trikaya Asset Management a.s. - dceřiné společnosti		Trikaya nemovitostní fond SICAV a.s.	100%	Trikaya Project Management a.s.	100%	↳ Bytové družstvo Staňkova 30	42,9%	↳ Trikaya družstvo	50%	Aikona a.s.	100%	Ponavia VT Park a.s.	100%	↳ OC Řepy a.s.	100%	Neumann bytový dům a.s.	100%	Ponavia Residence a.s.	100%	↳ Bytové družstvo Staňkova 30	14,2%	Ponavia centrum a.s.	100%	Developer Brno Hády a.s.	99,9%	The Landmark Office Building a.s.	100%	Developer-M a.s.	100%	Mall Vienna Brno a.s.	80%	↳ Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	100%	Trikaya družstvo	50%	Železniční Komárov a.s.	100%	↳ První Železniční Komárov s.r.o.	100%	Bytové družstvo Staňkova 30	42,9%	ABILET Company s.r.o.	100%	Trikaya TPB a.s.	100%
Trikaya Asset Management a.s. - dceřiné společnosti																																																
Trikaya nemovitostní fond SICAV a.s.	100%																																															
Trikaya Project Management a.s.	100%																																															
↳ Bytové družstvo Staňkova 30	42,9%																																															
↳ Trikaya družstvo	50%																																															
Aikona a.s.	100%																																															
Ponavia VT Park a.s.	100%																																															
↳ OC Řepy a.s.	100%																																															
Neumann bytový dům a.s.	100%																																															
Ponavia Residence a.s.	100%																																															
↳ Bytové družstvo Staňkova 30	14,2%																																															
Ponavia centrum a.s.	100%																																															
Developer Brno Hády a.s.	99,9%																																															
The Landmark Office Building a.s.	100%																																															
Developer-M a.s.	100%																																															
Mall Vienna Brno a.s.	80%																																															
↳ Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	100%																																															
Trikaya družstvo	50%																																															
Železniční Komárov a.s.	100%																																															
↳ První Železniční Komárov s.r.o.	100%																																															
Bytové družstvo Staňkova 30	42,9%																																															
ABILET Company s.r.o.	100%																																															
Trikaya TPB a.s.	100%																																															

B	Vybrané finanční a provozní údaje	Přehled vybraných historických finančních údajů k 31.12.2016, k 31.12.2017 a k 31.12.2018 a za období od 1.1.2016 do 31.12.2016, od 1.1.2017 do 31.12.2017 a od 1.1.2018 do 31.12.2018 (české účetní standardy, auditované, nekonsolidované). Dále pak výkaz cash flow za roky 2016 a 2017 (české účetní standardy, auditované, nekonsolidované).																																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>tis. Kč</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> <th>31.12.2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>750 569</td> <td>648 957</td> <td>388 717</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý majetek</td> <td>406 941</td> <td>390 559</td> <td>189 322</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td>343 628</td> <td>258 398</td> <td>199 395</td> </tr> </tbody> </table>	tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	AKTIVA CELKEM	750 569	648 957	388 717	Dlouhodobý majetek	406 941	390 559	189 322	Oběžná aktiva	343 628	258 398	199 395																										
		tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016																																							
		AKTIVA CELKEM	750 569	648 957	388 717																																							
Dlouhodobý majetek	406 941	390 559	189 322																																									
Oběžná aktiva	343 628	258 398	199 395																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>tis. Kč</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.12.2017</th> <th>31.12.2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PASIVA CELKEM</td> <td>750 569</td> <td>648 957</td> <td>388 717</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál</td> <td>71 120</td> <td>43 219</td> <td>13 908</td> </tr> <tr> <td><i>Dlouhodobé závazky</i></td> <td>575 622</td> <td>467 000</td> <td>312 700</td> </tr> <tr> <td><i>Krátkodobé závazky</i></td> <td>102 175</td> <td>138 738</td> <td>62 109</td> </tr> </tbody> </table>	tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	PASIVA CELKEM	750 569	648 957	388 717	Vlastní kapitál	71 120	43 219	13 908	<i>Dlouhodobé závazky</i>	575 622	467 000	312 700	<i>Krátkodobé závazky</i>	102 175	138 738	62 109																								
tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016																																									
PASIVA CELKEM	750 569	648 957	388 717																																									
Vlastní kapitál	71 120	43 219	13 908																																									
<i>Dlouhodobé závazky</i>	575 622	467 000	312 700																																									
<i>Krátkodobé závazky</i>	102 175	138 738	62 109																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>tis. Kč</th> <th>2018</th> <th>2017</th> <th>2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tržby z prodeje výrobků a služeb</td> <td>9 302</td> <td>2 791</td> <td>421</td> </tr> <tr> <td>Výkonová spotřeba</td> <td>22 033</td> <td>31 205</td> <td>21 466</td> </tr> <tr> <td><i>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</i></td> <td>0</td> <td>0</td> <td>-27 644</td> </tr> <tr> <td>Provozní výsledek hospodaření</td> <td>-12 687</td> <td>-28 656</td> <td>6 518</td> </tr> <tr> <td>Náklady vynaložené na prodané podíly</td> <td>1 050</td> <td>0</td> <td>13 531</td> </tr> <tr> <td>Výnosy z ost. dlouhodobého finančního majetku</td> <td>0</td> <td>53 026</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Výnosové úroky a podobné výnosy</td> <td>10 159</td> <td>5 621</td> <td>759</td> </tr> <tr> <td>Nákladové úroky a podobné náklady</td> <td>26 223</td> <td>29 552</td> <td>8 246</td> </tr> <tr> <td>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</td> <td>42 298</td> <td>57 967</td> <td>-4 497</td> </tr> <tr> <td>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</td> <td>29 001</td> <td>29 311</td> <td>2 021</td> </tr> </tbody> </table>	tis. Kč	2018	2017	2016	Tržby z prodeje výrobků a služeb	9 302	2 791	421	Výkonová spotřeba	22 033	31 205	21 466	<i>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</i>	0	0	-27 644	Provozní výsledek hospodaření	-12 687	-28 656	6 518	Náklady vynaložené na prodané podíly	1 050	0	13 531	Výnosy z ost. dlouhodobého finančního majetku	0	53 026	0	Výnosové úroky a podobné výnosy	10 159	5 621	759	Nákladové úroky a podobné náklady	26 223	29 552	8 246	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	42 298	57 967	-4 497	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	29 001	29 311	2 021
tis. Kč	2018	2017	2016																																									
Tržby z prodeje výrobků a služeb	9 302	2 791	421																																									
Výkonová spotřeba	22 033	31 205	21 466																																									
<i>Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)</i>	0	0	-27 644																																									
Provozní výsledek hospodaření	-12 687	-28 656	6 518																																									
Náklady vynaložené na prodané podíly	1 050	0	13 531																																									
Výnosy z ost. dlouhodobého finančního majetku	0	53 026	0																																									
Výnosové úroky a podobné výnosy	10 159	5 621	759																																									
Nákladové úroky a podobné náklady	26 223	29 552	8 246																																									
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	42 298	57 967	-4 497																																									
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	29 001	29 311	2 021																																									

Oddíl E – Nabídka

E.3	Podmínky nabídky	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem a případným zprostředkovatelem v rámci veřejné nabídky dle §34 odst. 1 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise činí 300 000 000 CZK.</p> <p>Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy, které je Emitent oprávněn vydat, a to až do výše 300 000 000 CZK. Za účelem oslovení investorů Emitent využije zprostředkovatele (Zprostředkovatel), kteří budou přijímat pokyny ke koupi Dluhopisů a předávat je Emitentovi.</p> <p>Veřejná nabídka Dluhopisů poběží od Data Emise do 30. 5. 2020.</p> <p>Dluhopisy budou nabízeny tuzemským či zahraničním kvalifikovaným investorům a rovněž neprofesionálním (retailovým) investorům v České republice. Pokud se Emitent rozhodne využít Zprostředkovatelů, tento údaj publikuje na své internetové stránce.</p> <p>Administrátor Emise CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s. (Administrátor), žádný Zprostředkovatel ani žádná jiná osoba nepřevzali vůči Emitentovi povinnost Dluhopisy upsat, umístit či koupit. V rámci veřejné nabídky budou investoři vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.</p>
-----	------------------	---

		<p>Objednávka může být učiněna písemně nebo za použití prostředků komunikace na dálku a musí být doručena Emitentovi na adresu Administrátora. Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, bude 10 000 CZK a maximální 300 000 000 CZK.</p> <p>Odesláním Potvrzení Emitentem dojde k uzavření smlouvy o koupi Dluhopisů za podmínek uvedených v Objednávce odsouhlasené Emitentem (Smlouva o úpisu). Emitent je oprávněn Objednávky investorů dle svého uvážení v Potvrzení krátit.</p> <p>Emitent, k Datu emise, vydá dluhopisy na svůj majetkový účet, v souladu s ustanovením § 15 zákona 190/2004 o dluhopisech.</p> <p>Emitent bude umisťovat Dluhopisy formou uzavírání kupních smluv o převodu cenných papírů (Dluhopisů) a vypořádávat tyto smlouvy tak, že</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Investor uzavře s Emitentem kupní smlouvu o nabytí Dluhopisů, tedy Kupní smlouvu. (ii) Investor složí kupní cenu na finanční účet Emitenta, vedený u účastníka centrálního depozitáře CYRRUS, a.s., Veveří 111, Brno 616 00, IČO 63907020, který vede pro 22 Emitenta i majetkový účet, ze kterého se prodávané Dluhopisy převádějí investorům, bankovní spojení 128 826 733 /0300 (Bankovní účet). Administrátor má na tento účet přístup z hlediska kontroly a evidence transakcí a pohybů. (iii) Po potvrzení Administrátora o zaplacení kupní ceny investorem Emitent převede Dluhopisy vedené na jeho majetkovém účtu cenných papírů vedeném v příslušné evidenci investičních nástrojů na majetkový účet cenných papírů investora vedený v příslušné evidenci investičních nástrojů uvedený v Objednávce. (iv) Nabízená kupní cena za Dluhopisy umístěné v rámci druhé fáze veřejné nabídky bude určena Emitentem vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného naběhlého alikvotního výnosu. <p>Objednávky v rámci veřejné nabídky přijímá Emitent odesláním Potvrzení, čímž dojde k uzavření Smlouvy o převodu cenných papírů. Emitent nemá vůči kterémukoliv investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost Dluhopisy zpětně kupovat.</p>
--	--	---

E.7	Náklady účtované investorovi	V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. Při nabytí dluhopisů investorem v rámci veřejné nabídky prostřednictvím Zprostředkovatelů obchod podléhá poplatku do 3 % objemu koupených Dluhopisů. Na vrub investora nebudou v přímé souvislosti s nabytím dluhopisů v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo daně.
-----	------------------------------	---

RIZIKOVÉ FAKTORY

1.1. Finanční rizika

Likvidní prostředky a krátkodobé závazky společností Skupiny Emitenta jsou pro jednotlivé společnosti ve Skupině emitenta k datu 30. 6. 2019 uvedeny v následující tabulce:

Společnost	Peněžní prostředky (v tis. Kč)	Krátkodobé pohledávky (v tis. Kč)	Zásoby (v tis. Kč)	Krátkodobé závazky (v tis. Kč)
AIKONA	782	25 274	0	10
Brno Vídeňská Food Mall	8 274	3 025	0	60 381
Developer Brno Hády	106	429	22 722	242
Developer-M	215	291	14 853	0
Euro Mall Brno Real Estate	9 810	21 791	0	37 977
Mall Vienna Brno	120	0	0	8
NEUMANN bytový dům	24 659	7 888	99 406	52 229
OC Řepy	4 940	6 071	0	3 985
PONAVA CENTRUM	16 861	415	300 671	123 646
PONAVIA REZIDENCE	360	491	634	378
Ponavia VT Park	63	0	0	0
The Landmark Building	1 283	21	0	26
Trikaya Asset Management	13 088	900	0	2 440
Trikaya Czech Republic	2 110	427	0	57
Trikaya Project Management	2 081	3 185	0	2 214
Trikaya Property and Facility Management	3 426	2 667	3 251	958
TRIKAYA TPB	71	0	829	0
TRIKAYA, družstvo	0	3	69	0

INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	Dokument	Strany	URL adresa
Zpráva nezávislého Auditora pro akcionáře k účetní závěrce společnosti Trikaya Asset Management a.s. za hospodářský rok končící 31.12.2018	Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trikaya Asset Management a.s. o auditu účetní závěrky k 31. prosinci 2018	1–4	https://www.trikaya.cz/download-file/13
Nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok končící 31.12.2018	Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trikaya Asset Management a.s. o auditu účetní závěrky k 31. prosinci 2018	5–24	https://www.trikaya.cz/download-file/13
Zpráva nezávislého Auditora pro akcionáře k účetní závěrce společnosti Trikaya Asset Management a.s. za hospodářský rok končící 31.12.2017	Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trikaya Asset Management a.s. o auditu účetní závěrky k 31. prosinci 2017	Strany 1–4	https://www.trikaya.cz/download-file/7
Nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok končící 31.12.2017	Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trikaya Asset Management a.s. o auditu účetní závěrky k 31. prosinci 2017	strana 5–13, 17	https://www.trikaya.cz/download-file/7
Zpráva nezávislého Auditora pro akcionáře k účetní závěrce společnosti Trikaya Asset Management a.s. za hospodářský rok končící 31.12.2016	Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trikaya Asset Management a.s. o auditu účetní závěrky k 31. prosinci 2016	Strany 1–4	https://www.trikaya.cz/download-file/8
Nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok končící 31.12.2016	Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trikaya Asset Management a.s. o auditu účetní závěrky k 31. prosinci 2016	strana 5–14, 19	https://www.trikaya.cz/download-file/8

UPISOVÁNÍ A PRODEJ

2. Umístění a nabídka dluhopisů

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, bude 10 000 CZK (slovy: deset tisíc korun českých). Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen maximálním celkovým objemem Dluhopisů tzn. 300 000 000 CZK (slovy: tři sta milionů korun českých). Kupní cena (resp. emisní kurs) každého jednoho Dluhopisu bude v první fázi nabídky před Datem emise odpovídat jmenovité hodnotě Dluhopisu, tedy 1000 Kč. V druhé fázi nabídky, po Datu Emise, bude nabízená kupní cena jednoho každého Dluhopisu určena Emitentem vždy na základě aktuálních tržních podmínek a případného naběhlého alikvotního výnosu.

...

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

V souvislosti s nabytím Dluhopisů nebude Emitent účtovat investorovi žádné poplatky. Při nabytí dluhopisů investorem v rámci veřejné nabídky prostřednictvím Zprostředkovatelů obchod podléhá poplatku maximálně ve výši 3 % objemu upsaných Dluhopisů. Na vrub investora nebudou v přímé souvislosti s nabytím dluhopisů v rámci veřejné nabídky účtovány žádné další náklady nebo daně.

ÚDAJE O EMITENTOVĚ

6. Organizační struktura emitenta

6.1. Skupina Emitenta

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

Emitent má k datu vyhotovení Prospektu přímou majetkovou účast v Dceřiných společnostech, jejichž seznam je uveden níže a které jsou zahrnuty na následujícím schématu zobrazující Skupinu Trikaya.

Trikaya Asset Management a.s. - dceřiné společnosti	
Trikaya nemovitostní fond SICAV a.s.	100%
Trikaya Project Management a.s.	100%
↳ Bytové družstvo Staňkova 30	42,9%
↳ Trikaya družstvo	50%
Aikona a.s.	100%
Ponavia VT Park a.s.	100%
↳ OC Řepy a.s.	100%
Neumann bytový dům a.s.	100%
Ponavia Residence a.s.	100%
↳ Bytové družstvo Staňkova 30	14,2%
Ponavia centrum a.s.	100%
Developer Brno Hády a.s.	99,9%
The Landmark Office Building a.s.	100%
Developer-M a.s.	100%
Mall Vienna Brno a.s.	80%
↳ Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	100%
Trikaya družstvo	50%
Železniční Komárov a.s.	100%
↳ První Železniční Komárov s.r.o.	100%
Bytové družstvo Staňkova 30	42,9%
ABILET Company s.r.o.	100%
Trikaya TPB a.s.	100%

12. Vybrané finanční údaje emitenta

Auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31.12.2018 (**Emitentovy finanční informace k 31.12.2018**), auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31.12.2017 (**Emitentovy finanční informace k 31.12.2017**) a auditovaná nekonsolidovaná účetní závěrka Emitenta za hospodářský rok, který skončil 31.12.2016 (**Emitentovy finanční informace k 31.12.2016**), jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem, odkaz na **Emitentovy finanční informace** je uveden v části „Informace zahrnuté odkazem“.

Výkaz cash flow za roky 2016 a 2017 nebyly ověřeny auditorem.

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

Emitentovy finanční informace byly vypracovány v souladu s českými účetními standardy (CÚS). Emitentovy finanční informace k 31.12.2018, Emitentovy finanční informace k 31.12.2017 a Emitentovy finanční informace k 31.12.2016 byly prověřeny společností Beta Audit, spol. s r.o. (**Auditor**).

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

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

Emitentovy finanční informace jsou uvedeny v CZK, funkční a vykazovací měně Emitenta. Dále, není-li uvedeno jinak, finanční a statistické údaje uvedené v tomto Prospektu jsou vyjádřeny v tisících korun českých. Následující tabulky obsahují vybrané nekonsolidované finanční údaje Emitenta za období končící 31. prosince 2016, 31. prosince 2017 a 31. prosince 2018. Údaje byly získány z Emitentových finančních informací a je třeba je číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Prospektu. Tyto finanční informace spolu se zprávami Auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem a jsou jeho nedílnou součástí (viz kapitola „Informace zahrnuté odkazem“.).

Vybrané finanční ukazatele (ke konci roku auditované)

tis. Kč	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVA CELKEM	750 569	648 957	388 717
Dlouhodobý majetek	406 941	390 559	189 322
<i>Dlouhodobý finanční majetek</i>	406 941	390 559	189 322
Oběžná aktiva	343 628	258 398	199 395
<i>Zásoby</i>	0	0	27 644
<i>Pohledávky</i>	291 947	164 901	55 914
<i>Peněžní prostředky</i>	51 681	93 497	115 837

tis. Kč	2018	2017	2016
PASIVA CELKEM	750 569	648 957	388 717
Vlastní kapitál	71 120	43 219	13 908
<i>Základní kapitál</i>	2 000	2 000	2 000
<i>Ážio a kapitálové fondy</i>	9 114	10 214	10 214
<i>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</i>	30 986	1 675	-346
<i>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</i>	29 001	29 311	2 021
Cizí zdroje	677 797	605 738	374 809
<i>Závazky</i>	677 797	605 738	374 809
<i>Dlouhodobé závazky</i>	575 622	467 000	312 700
<i>Krátkodobé závazky</i>	102 175	138 738	62 109

tis. Kč	2018	2017	2016
Tržby z prodeje výrobků a služeb	9 302	2 791	421
Výkonová spotřeba	22 033	31 205	21 466
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0	0	-27 644
Osobní náklady	0	240	80
Provozní výsledek hospodaření	-12 687	-28 656	6 518
Náklady vynaložené na prodané podíly	1 050	0	13 531
Výnosy z ost. dlouhodobého finančního majetku	0	53 026	0
Výnosové úroky a podobné výnosy	10 159	5 621	759
Nákladové úroky a podobné náklady	26 223	29 552	8 246
Ostatní finanční výnosy	55 620	40 629	2
Ostatní finanční náklady	2 061	16	12
Finanční výsledek hospodaření (+/-)	42 298	57 967	-4 497
Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	29 611	29 311	2 021
Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	29 001	29 311	2 021

15. Zveřejněné dokumenty

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

- zakladatelská listina a stanovy Emitenta,
- auditované finanční výkazy Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim
- historické finanční údaje Emitenta za roky 2016, 2017 a 2018 a finanční údaje Dceřiných společností Emitenta za roky 2016 a 2017 (resp. kratší dobu, po kterou taková Dceřiná společnost existuje)
- smlouva s administrátorem

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výroční zprávy a účetní výkazy k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta trikaya.cz/trikaya-assetmanagement.

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

ADRESY

EMITENT

Trikaya Asset Management, a.s.
Příkop 843/4
Zábrdovice, 602 00 Brno
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

BADOKH – Kuhn Dostál advokátní kancelář s.r.o.
28. října 767/12, Nové Město
110 00 Praha 1
Česká republika

ADMINISTRÁTOR EMISE

CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.
Veveří 111
616 00 Brno
Česká republika

AUDITOR EMITENTA

BETA Brno a.s.
Palackého tř. 318/159
Brno-Medlánky 612 00
Česká republika