

UNIJNÍ PROSPEKT PRO RŮST

DLUHOPISY SPOLEČNOSTI

Mall Vienna Brno a.s.

s názvem MVB 8,00/28

s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,00 %

v předpokládané celkové jmenovité hodnotě 300 000 000 Kč

splatné v roce 2028

ISIN CZ0003576373

Tento dokument představuje unijní prospekt pro růst (dále jen „**Prospekt**“) pro zaknihované dluhopisy MVB 8,00/28 s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,00 % v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise 300 000 000 Kč, se splatností v roce 2028 (dále jen „**Emise**“ a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise dále jen „**Dluhopisy**“), vydávané společností Mall Vienna Brno a.s., se sídlem Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00, IČ 066 79 978, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, spisová značka B 8038 (dále jen „**Emitent**“).

Tento Prospekt byl vyhotoven k datu 16. 9. 2025 v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (dále jen „**Nařízení 2017/1129**“) a s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (dále jen „**Nařízení 2019/980**“).

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky (dále jen „ČNB“) č. j. 2025/113746/CNB/650 ze dne 16. 9. 2025, které nabylo právní moci dne 18. 9. 2025. Prospekt má platnost do 18. 9. 2026 včetně. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní po datu uplynutí platnosti prospektu.

ČNB při schvalování Prospektu neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta. ČNB schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit Jmenovitou hodnotu či Diskontovanou hodnotu Dluhopisů.

Každá významná nová skutečnost, podstatná chyba nebo podstatná nepřesnost týkající se informací uvedených v Prospektu, které by mohly ovlivnit hodnocení cenných papírů a které se objevily nebo byly zjištěny od okamžiku, kdy byl Prospekt schválen, do ukončení doby trvání nabídky, se bez zbytečného odkladu uvedou v dodatku Prospektu v souladu s článkem 23 Nařízení 2017/1129 (dále jen „**Dodatek k prospektu**“). Každý takový dodatek bude schválen ČNB a uveřejněn tak, aby emise Dluhopisů byla nabízena na základě aktuálního Prospektu. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a Dodatku k prospektu bude platit vždy naposled uveřejněný údaj.

Zájemci o úpis/koupi Dluhopisů by měli svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Prospektu, ale i na základě případných Dodatků prospektu.

Prospekt, Dodatky k prospektu, všechny výroční zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu budou k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta <https://www.trikaya.cz/> v sekci Investiční příležitosti, podsekcí Veřejná emise dluhopisů, a dále také na požádání Emitenta bezplatně na adrese Brno – Veveří, Šumavská 519/35, PSČ 602 00, v pracovní dny v době od 9.00 do 16.00 hodin. Informace uvedené na webových stránkách, vyjma účetní závěrky za období končící 31. 12. 2024, nejsou součástí Prospektu a nebyly zkontrolovány ani schváleny ČNB.

OBSAH

ÚDAJE ZAČLENĚNÉ DO PROSPEKTU ODKAZEM	7
1. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ	8
1.1 ÚVOD	8
1.1.1 Název a ISIN Dluhopisů	8
1.1.2 Totožnost a kontaktní údaje Emitenta	8
1.1.3 Totožnost a kontaktní údaje orgánu, který Prospekt schválil	8
1.1.4 Datum schválení Prospektu	8
1.1.5 Upozornění	8
1.2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ	9
1.2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?	9
1.2.2 Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?	9
1.2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?	10
1.3 KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH	11
1.3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?	11
1.3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?	11
1.3.3 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?	11
1.3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?	11
1.4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ	12
1.4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do tohoto cenného papíru?	12
1.4.2 Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?	13
1.4.3 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?	13
2. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM	14
2.1 OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA OBSAH PROSPEKTU	14
2.2 PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA PROSPEKT	14
2.3 PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE	14
2.4 INFORMACE TŘETÍCH STRAN	15
2.5 SCHVÁLENÍ PROSPEKTU	15
2.6 ZÁJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI	16
2.7 DŮVODY NABÍDKY, POUŽITÍ VÝNOSŮ A NÁKLADY EMISE	16
2.8 DALŠÍ INFORMACE	16
3. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ	18
3.1 ÚDAJE O EMITENTOVÍ A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI	18
3.1.1 Název, registrace, sídlo Emitenta	18
3.1.2 Název, registrace, sídlo Dceřiné společnosti	18
3.1.3 Významné změny struktury výpůjček a financování Emitenta a Dceřiné společnosti	19
3.1.4 Očekávané financování Emitenta a Dceřiné společnosti	19
3.2 PŘEHLED PODNIKÁNÍ	19
3.2.1 Historie a vývoj Emitenta a Dceřiné společnosti	19
3.2.2 Hlavní činnost Emitenta a Dceřiné společnosti	20
3.2.3 Hlavní trhy	20
3.2.4 Obchodní centrum Futurum	20
3.3 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	26
3.3.1 Diagram organizační struktury platný k datu schválení Prospektu	26
3.3.2 Skupina Trikaya	27
3.3.3 Závislost Emitenta a Dceřiné společnosti na Skupině Trikaya	28

3.4	ÚDAJE O TRENDECH.....	29
3.4.1	Makroekonomický vývoj.....	29
3.4.4	Obchodní centra v České republice	31
3.5	ODHADY ZISKU	34
4.	RIZIKOVÉ FAKTORY	35
4.1	RIZIKA SPECIFICKÁ PRO EMITENTA A SKUPINU.....	35
4.1.1	Finanční a provozní rizika	35
4.1.2	Rizika spojená s pronájmem nemovitostí	40
4.2	RIZIKA SPECIFICKÁ PRO CENNÉ PAPÍRY EMITENTA.....	43
5.	PODMÍNKY CENNÝCH PAPÍRŮ	47
5.1	OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ	48
5.1.1	Forma, podoba, jmenovitá hodnota, měna a druh	48
5.1.2	Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva	48
5.1.3	Omezení převoditelnosti	48
5.1.4	Vlastníci dluhopisů.....	48
5.1.5	Převod dluhopisů	48
5.1.6	Ohodnocení finanční způsobilosti	49
5.2	DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH.....	49
5.2.1	Datum emise	49
5.2.2	Lhůta pro upisování	49
5.2.3	Emisní kurz	49
5.2.4	Způsob a místo nabytí dluhopisů	50
5.3	STATUS DLUHOPISŮ	50
5.4	POVINNOSTI EMITENTA	50
5.4.1	Povinnost zdržet se zřízení zajištění	51
5.4.2	Omezení finančního zadlužení Emitenta a Dceřiné společnosti.....	52
5.4.3	Náprava Ukazatele finanční zadluženosti.....	52
5.4.4	Omezení ve vztahu k Dceřiné společnosti.....	53
5.4.5	Omezení výplat.....	53
5.4.6	Omezení přeměn.....	53
5.4.7	Transakce s propojenými osobami.....	54
5.4.8	Informační povinnost Emitenta.....	54
5.5	VÝNOS.....	54
5.5.1	Způsob úročení, výnosové období	54
5.5.2	Konec úročení	54
5.5.3	Konvence pro výpočet úroku, zlomek dní.....	54
5.5.4	Stanovení úrokového výnosu.....	55
5.6	SPLACENÍ A ODKOUPENÍ	55
5.6.1	Konečná splatnost	55
5.6.2	Odkoupení Dluhopisů	55
5.6.3	Zánik Dluhopisů.....	55
5.6.4	Předčasná splatnost dluhopisů z rozhodnutí Emitenta.....	55
5.7	PLATEBNÍ PODMÍNKY	56
5.7.1	Měna plateb.....	56
5.7.2	Den výplaty	56
5.7.3	Konvence Pracovního dne.....	56
5.7.4	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy.....	56
5.7.5	Provádění plateb	57
5.7.6	Změna způsobu provádění plateb.....	58
5.8	ZDANĚNÍ	58
5.8.1	Fyzické osoby.....	59

5.8.2	Právnícké osoby	59
5.8.3	Čeští daňoví nerezidenti – specifika	60
5.9	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTI.....	61
5.9.1	Případy porušení povinnosti.....	61
5.9.2	Splatnost předčasně splatných Dluhopisů	62
5.9.3	Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů	62
5.9.4	Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů	62
5.10	PROMLČENÍ.....	62
5.11	ADMINISTRÁTOR	62
5.11.1	Administrátor a Určená provozovna	62
5.11.2	Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna.....	63
5.11.3	Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů.....	63
5.12	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK	63
5.12.1	Působnost a svolání Schůze.....	63
5.12.2	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní.....	64
5.12.3	Průběh Schůze; rozhodování Schůze	65
5.12.4	Některá další práva Vlastníků dluhopisů	66
5.12.5	Zápis z jednání	66
5.13	ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK.....	67
5.14	OZNÁMENÍ.....	67
5.15	ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ.....	67
5.15.1	Zajištění Dluhopisů	67
5.15.2	Agent pro zajištění	67
5.16	ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ	71
6.	PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ.....	72
6.1	PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY CENNÝCH PAPÍRŮ	72
6.2	PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ.....	74
6.3	POSTUP PRO OZNAMOVÁNÍ PŘIDĚLENÉ ČÁSTKY ŽADATELŮM A ÚDAJ, ZDA MŮŽE OBCHODOVÁNÍ ZAČÍT PŘED UČINĚNÍM OZNÁMENÍ	74
6.4	STANOVENÍ CENY.....	74
6.5	UMÍSTĚNÍ A UPISOVÁNÍ	75
6.6	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ	75
7.	SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI.....	76
7.1	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ	76
7.2	ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA EMITENTA.....	76
7.3	ČLENOVÉ DOZORČÍ RADY EMITENTA.....	79
8.	FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	80
8.1	HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE	80
8.1.1	Historické finanční údaje Emitenta za poslední finanční rok.....	80
8.1.2	Historické finanční údaje Dceřiné společnosti za poslední finanční rok.....	82
8.1.3	Změna rozhodného účetního dne	84
8.1.4	Účetní standardy	85
8.1.5	Změna účetního rámce.....	85
8.1.6	Obsah ověřených finančních údajů	85
8.1.7	Konsolidovaná účetní závěrka	85
8.1.8	Stáří finančních údajů	85
8.2	MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	85
8.3	OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ	85
8.3.1	Emitent.....	85
8.3.2	Dceřiná společnost	86

8.3.3	Další údaje ověřené auditorem	86
8.4	KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI	86
8.5	VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA.....	86
9.	ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ	87
9.1	HLAVNÍ AKCIONÁŘI.....	87
9.1.1	Ovládání emitenta	87
9.1.2	Známá ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem.....	87
9.2	SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ.....	87
9.3	STŘET ZÁJMŮ	87
9.4	VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	88
10.	ÚDAJE O ZAJIŠTĚNÍ	90
11.	DOSTUPNÉ DOKUMENTY	91

ÚDAJE ZAČLENĚNÉ DO PROSPEKTU ODKAZEM

Následující údaje jsou do tohoto Prospektu začleněny formou odkazu:

	Informace o Emitentovi	Odkaz	Str.
1.	Účetní závěrka Emitenta dle CAS k 31. 12. 2024	https://www.trikaya.cz/download-file/576	5 – 15
2.	Zpráva nezávislého auditora k 31. 12. 2024	https://www.trikaya.cz/download-file/576	1 – 4

	Informace o Dceřiné společnosti	Odkaz	Str.
1.	Účetní závěrka Dceřiné společnosti dle CAS k 31. 12. 2024	https://www.trikaya.cz/download-file/580	4 – 27
2.	Zpráva nezávislého auditora k 31. 12. 2024	https://www.trikaya.cz/download-file/580	28 – 30

Stranami jednotlivých dokumentů zahrnutých odkazem uvedenými výše jsou myšleny odkazy na strany celého příslušného dokumentu, které tak nemusejí odpovídat číslům stran uvedených v dokumentu.

Části dokumentů, které do Prospektu začleněny nebyly, buď nejsou pro investora významné, nebo jsou zmíněny v jiné části prospektu.

1. ZVLÁŠTNÍ SHRNUÍ

1.1 ÚVOD

1.1.1 Název a ISIN Dluhopisů

Název cenných papírů	MVB 8,00/28
ISIN	CZ0003576373

1.1.2 Totožnost a kontaktní údaje Emitenta

Emitent	Mall Vienna Brno a.s.
Sídlo	Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00
Hlavní kontaktní adresa	Brno – Veveří, Šumavská 519/35, PSČ 602 00
IČ	066 79 978
E-mail	investor.relations@trikaya.cz
Telefon	+420 739 663 094
Web	https://www.trikaya.cz/ https://www.futurumbrno.cz/
LEI	31570037QIP8GH5U2284

1.1.3 Totožnost a kontaktní údaje orgánu, který Prospekt schválil

Prospekt schválila Česká národní banka, se sídlem Praha 1, Na Příkopě 864/28, PSČ 110 00, IČ 481 36 450, podatelna@cnb.cz, +420 224 411 111.

1.1.4 Datum schválení Prospektu

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB dne 16. 9. 2025, č.j. 2025/113746/CNB/650. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 18. 9. 2025.

1.1.5 Upozornění

Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k unijnímu prospektu pro růst a jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zohlední unijní prospekt pro růst jako celek.

Investor může investicí do Dluhopisů přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část.

V případě, že je u soudu vznesen nárok na základě údajů uvedených v unijním prospektu pro růst, může být žalujícímu investorovi podle vnitrostátního práva uložena povinnost uhradit náklady na překlad unijního prospektu pro růst před zahájením soudního řízení.

Občanskoprávní odpovědnost nesou pouze ty osoby, které shrnutí včetně jeho překladu předložily, avšak pouze pokud je shrnutí zavádějící, nepřesné nebo v rozporu s ostatními částmi unijního prospektu pro růst nebo pokud shrnutí ve spojení s ostatními částmi unijního prospektu pro růst neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

1.2 KLÍČOVÉ INFORMACE O EMITENTOVÍ

1.2.1 Kdo je emitentem cenných papírů?

Emitentem Dluhopisů je společnost Mall Vienna Brno a.s., tzn. akciová společnost, se sídlem Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00, IČ 066 79 978, založená, existující a vykonávající svou činnost podle právních předpisů České republiky, zejména na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) či zákona č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, všechny uvedené ve znění pozdějších předpisů.

Předmětem činnosti Emitenta, ke které je Emitent dle Obchodního rejstříku oprávněn, je pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor. Emitent přímo nevykonává významnou podnikatelskou činnost, jedná se o účelově založenou společnost pro potřebu nabytí podílu ve společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., se sídlem Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00, IČ 261 61 478 (dále jen „**Dceřiná společnost**“), jejíž náplní je správa Dceřiné společnosti. Dceřiná společnost vlastní obchodní centrum Futurum v Brně a zajišťuje kompletní pronájem a správu nemovitosti.

Emitent je součástí skupiny (dále jen „**Skupina Trikaya**“), kterou se pro účely tohoto Prospektu rozumí společně Emitent, Dceřiná společnost, společnost Trikaya Asset Management a.s. (dále jen „**Mateřská společnost**“) a další společnosti, v nichž má Mateřská společnost přímý či nepřímý majetkový podíl.

Mateřská společnost má podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta 80 %, zbylý 20% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta připadá na společnost Support Universal, a.s. Konečnými majiteli Mateřské společnosti jsou Ing. Dalibor Lamka a Ing. Alexej Veselý, konečným majitelem Support Universal, a.s. je pan Ladislav Chodák. Podíl konečných majitelů Mateřské společnosti na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta činí v obou případech 40 %, podíl konečného majitele Support Universal, a.s. na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta činí 20 %.

Emitenta zastupují každý samostatně předseda a místopředseda představenstva s výjimkou právních jednání s plněním nad 3 000 000,- Kč, kdy společnost zastupují společně. Funkci předsedy a místopředsedy představenstva zastávají pan Ing. Dalibor Lamka a pan Ing. Alexej Veselý uvedení v předchozím bodu, kteří tímto zároveň zastávají funkci rovnocennou funkci generálního ředitele.

1.2.2 Jaké jsou hlavní finanční údaje o Emitentovi?

Emitent v Prospektu nezveřejnil finanční ukazatele mimo zkrácených finančních výkazů níže. Emitent nezveřejnil klíčové ukazatele výkonnosti, ať již finanční a/nebo provozní.

Vybrané finanční údaje – uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v auditorem ověřené účetní závěrce Emitenta k 31. 12. 2024, resp. účetní závěrky k 30. 6. 2024, sestavených dle Českých účetních standardů.

	v tisících CZK	30. 6. 2023	30. 6. 2024	31. 12. 2024
	AKTIVA CELKEM	421 852	349 063	436 648
B.	Dlouhodobý majetek	338 592	257 283	277 838
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	338 592	257 283	277 838
C.	Oběžná aktiva	83 260	91 780	158 810
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	83 204	82 074	122 075
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	55	9 685	36 623
C.IV.	Peněžní prostředky	1	21	8

	v tisících CZK	30. 6. 2023	30. 6. 2024	31. 12. 2024
	PASIVA CELKEM	421 852	349 063	436 648
A.	Vlastní kapitál	272 852	187 622	238 403
B. + C.	Cizí zdroje	149 000	161 441	198 245

B.	Rezervy	0	0	296
C.	Závazky	149 000	161 441	197 949
C.I.	Dlouhodobé závazky	0	33 745	40 000
C.II.	Krátkodobé závazky	148 993	127 619	157 884
C.III.	Časové rozlišení pasiv	7	77	65

	v tisících CZK	1.7.2022 – 30.6.2023	1.7.2023 – 30.6.2024	1. 7. 2024 – 31. 12. 2024
I. + II.	Tržby	0	0	0
A.	Výkonová spotřeba	81	158	87
F.	Ostatní provozní náklady	2	2	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-83	-160	-87
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0	0	31 958
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1 130	8 641	6 086
I.	Úprava hodnot a rezervy ve finanční oblasti	8 649	81 289	-20 555
J.	Nákladové úroky	4 971	12 422	7 435
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-12 490	-85 070	51 164
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-12 573	-85 230	51 077
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-12 573	-85 230	50 781

Emitent, stejně jako Dceřiná společnost, rozhodl o změně účetního období z hospodářského roku na kalendářní rok. Při porovnání běžného účetního období (1. 7. 2024 – 31. 12. 2024) a minulého účetního období (1. 7. 2023 – 30. 6. 2024) je potřeba brát zřetel na skutečnosti, které plynou z přechodu z hospodářského období na kalendářní rok. Běžné období je zkráceno o 6 měsíců. Následující období bude od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

1.2.3 Jaká jsou hlavní rizika specifická pro Emitenta?

Riziko závislosti na Dceřiné společnosti: Hospodářské výsledky Emitenta jsou plně závislé na hospodářských výsledcích Dceřiné společnosti, neboť Emitent jako (sub)holdingová osoba nevykonává žádnou významnější provozní činnost. Pokles výkonnosti Dceřiné společnosti by se na straně Emitenta mohl projevit nižšími než plánovanými výnosy, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým závazkům, včetně splácení úroků z Dluhopisů a vyplacení Dluhopisů v době jejich splatnosti.

Kreditní riziko: Kreditní riziko se může projevit v neschopnosti dlužníka dostát svým závazkům z finančních nebo obchodních vztahů, které může vést k finančním ztrátám. Pohledávky Emitenta vůči Dceřiné společnosti jsou podřízené pohledávkám jiných osob vůči Dceřiné společnosti. Tato podřízenost neumožňuje Emitentovi získat prostředky z financování poskytnutého Dceřiné společnosti dříve než po splacení externího úvěru, a to ani v případě, že dojde ke splatnosti financování poskytnutého Emitentem Dceřiné společnosti. K datu 31. 12. 2024 bylo podřízeno 100 % pohledávek Emitenta z titulu financování poskytnutého Dceřiné společnosti. Pohledávky Emitenta vůči Dceřiné společnosti tvoří cca 87,19 % celkových pohledávek Emitenta k datu poslední závěrky, tzn. k 31. 12. 2024. Zbylou část tvoří pohledávky za společností Trikaya RRE, a.s.

Riziko likvidity: Riziko likvidity představuje riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, či k penalizaci a zvýšeným nákladům.

Riziko ztráty klíčových osob: Klíčové osoby Mateřské společnosti, tzn. předseda a místopředseda představenstva, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií, včetně strategie Emitenta a Dceřiné společnosti. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Případná ztráta těchto osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta a Dceřiné společnosti zejména tak, že bude ohrožen rozvoj Emitenta a Dceřiné společnosti.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování: Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta nebo Dceřiné společnosti. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.

1.3 KLÍČOVÉ INFORMACE O CENNÝCH PAPIŘECH

1.3.1 Jaké jsou hlavní rysy cenných papírů?

Emitent bude emitovat dluhopisy jako zaknihované cenné papíry ve formě na řad. Se všemi Dluhopisy, které jsou součástí emise, jsou spojena stejná práva.

Měnou dluhopisů je koruna česká (dále jen „Kč“, resp. dále jen „CZK“).

Jmenovitá hodnota jednoho dluhopisu je 50 000 Kč (dále jen „**Jmenovitá hodnota**“).

Počet vydávaných Dluhopisů je 6 000 kusů.

Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je 1. 10. 2028.

Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů. S Dluhopisy je spojeno především právo Vlastníka Dluhopisů na výplatu Jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti, právo na výplatu úrokového výnosu a právo účastnit se a hlasovat na schůzi vlastníků Dluhopisů.

Úrokový výnos z Dluhopisů je pevný ve výši 8,00 %. Bude vyplácen zpětně za výnosové období, kterým je jedno dvanáctiměsíční období, a to vždy 1. 10. každého roku po Dni emise a ke Dni konečné splatnosti dluhopisů. Případně-li tento den na den pracovního klidu nebo státního svátku, úrok bude splatný nejbližší následující pracovní den na platební účet, který Vlastník Dluhopisů sdělí Emitentovi.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, zajištěné a nepodřízené peněžité dluhy Emitenta, které jsou a vždy budou vzájemně rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, které mají být podle kogentních ustanovení právních předpisů uspokojeny přednostně.

Dluhopisy jsou zajištěny ve prospěch Vlastníků dluhopisů zástavními právy k následujícímu:

- 100 % počtu vydaných kmenových akcií Emitenta, reprezentovaných hromadnými listinami H001, H002, H003 a H004, jež jsou ve vlastnictví Mateřské společnosti a společnosti Support Universal, a.s.

1.3.2 Kde budou cenné papíry obchodovány?

Dluhopisy nepodléhají a nebudou podléhat žádosti o přijetí k obchodování v mnohostranném obchodním systému nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.

1.3.3 Je za cenné papíry poskytnuta záruka?

Dluhy z Dluhopisů nejsou zajištěny žádnou zárukou.

1.3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro tyto cenné papíry?

Riziko nesplacení: Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit výnos z Dluhopisů nebo splatit jejich jmenovitou hodnotu a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při splacení může být nižší než jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula.

Riziko likvidity: Dluhopisy emitované nebankovními emitenty mohou mít minimální likviditu, existuje riziko, že nevznikne dostatečně likvidní sekundární trh Dluhopisů, nebo pokud vznikne, nemusí existovat po dostatečně dlouhou dobu. Investoři budou muset v takovém případě držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

1.4 KLÍČOVÉ INFORMACE O VEŘEJNÉ NABÍDCE DLUHOPISŮ

1.4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do tohoto cenného papíru?

Veřejná nabídka bude probíhat od 22. 9. 2025 do 18. 9. 2026. Prospekt je platný po dobu 12 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Prospektu, který je uveden výše v článku 1.1.4. tohoto Prospektu, tj. od 18. 9. 2025 do 18. 9. 2026.

Distribuci Dluhopisů si Emitent bude zajišťovat jak svými silami, tak prostřednictvím Zprostředkovatelů. Údaje o Zprostředkovatelích Emitent oznámí na webové stránce Emitenta <https://www.trikaya.cz/> v sekci Investiční příležitosti, podsekci Veřejná emise dluhopisů.

Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem nebo Administrátorem či případnými Zprostředkovateli a budou informováni o možnosti koupě Dluhopisů.

Role Zprostředkovatelů bude spočívat v tom, že budou Emitentovi předávat kontakt ve vztahu k potenciálním zájemcům o koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě (přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem Smlouvy o koupi či úpisu. Smlouva o koupi, či úpisu, bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta a investora, nebo distančním způsobem. Emitent je u fyzických osob oprávněn vyžadovat předložení občanského průkazu či jiného dokladu k ověření totožnosti. U právnických osob provede Emitent identifikaci dle veřejného obchodního rejstříku. V případě, že údaje v obchodním rejstříku nekorespondují s údaji uvedenými ve Smlouvě o koupi, či úpisu, je oprávněn vyžadovat další doklady k prokázání správnosti údajů.

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat (a uzavřít s ním příslušnou smlouvu) v průběhu veřejné nabídky Manažera, který bude obchodníkem s cennými papíry či bankou (dále jen „**Manažer**“), který úplně či částečně převezme od Emitenta agendu spojenou s veřejnou nabídkou Dluhopisů a s distribucí Dluhopisů, zejména co se týče přijímání objednávek a pokynů od Investorů, informací od Zprostředkovatelů, krácení objednávek, uzavírání smluv o koupi či úpisu Dluhopisů s investory a zajištění vypořádání nabytí Dluhopisů.

Informace o Manažerovi Emitent oznámí na svých internetových stránkách www.trikaya.cz, v sekci Investiční příležitosti, podsekci Veřejná emise dluhopisů.

Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k objednávce či prodeji více Dluhopisů, než je celkový nabízený objem Dluhopisů, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, objednaný či prodaný objem krátit za účelem dodržení celkového nabízeného objemu Dluhopisů. Krácení se provede snížením počtu prodaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu Dluhopisů (tzn. počtu prodaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu prodaných Dluhopisů byl u všech investorů stejný. Výsledný počet prodaných Dluhopisů se u každého investora zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.

Minimální Jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 100 000 Kč, tj. 2 (dva) Dluhopisy. Maximální celková Jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou Jmenovitou hodnotou.

Emisní kurz (nabývací cena) Dluhopisů upsaných před Datem Emise je stanoven na 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu. Emisní kurz Dluhopisů nabízených po Datu Emise bude určena Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce Emisního kurzu jakýchkoli

Dluhopisů vydaných po Datu emise, bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

Emisní kurz, včetně případného připočteného alikvotního úrokového výnosu, musí být uhrazen do 5 (pěti) pracovních dní od podpisu Smlouvy o koupi či úpisu, nestanoví-li Smlouva o koupi či úpisu jinak.

Emitent předpokládá, že celkové náklady emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, případných Zprostředkovatelů, Manažera, bude-li jmenován, Agentu pro zajištění, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů a některé další náklady související s emisí dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 33 000 000 Kč v případě vydání maximální celkové Jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Emitent nebude účtovat investorovi žádné poplatky. Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře, účastníka centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů. V případě využití finančních zprostředkovatelů bude investor hradit poplatky související se zprostředkováním obchodu s Dluhopisy dle ceníku finančního zprostředkovatele.

1.4.2 Proč je tento unijní prospekt pro růst sestavován?

Tento unijní prospekt pro růst je sestavován z důvodu veřejné nabídky emise Dluhopisů Emitentem.

Dle odhadu celkových nákladů emise Dluhopisů bude čistý celkový výtěžek činit částku 267 000 000 Kč.

Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů (dále jen „**Čistý celkový výtěžek**“) budou Emitentem primárně využity k refinancování části vlastního kapitálu vloženého akcionáři do projektu obchodního centra Futurum v Brně. Tento krok umožní optimalizaci kapitálové struktury Dceřiné společnosti. Současně budou prostředky směřovány na další development obchodního centra Futurum, jehož cílem je posílení atraktivity pro návštěvníky i nájemce. Plánované investice zahrnují rozšíření nabídky obchodních jednotek a zlepšení zákaznického komfortu s důrazem na ekologická řešení. Tyto kroky zajistí, že obchodní centrum Futurum si zachová svou konkurenceschopnost a bude i nadále vyhledávaným nákupním a volnočasovým cílem v dané spádové oblasti.

Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů.

1.4.3 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

Osobou nabízející cenné papíry je Emitent. Emitent k datu tohoto Prospektu nemá uzavřenu smlouvu s žádnou osobou nabízející cenné papíry. Emitent nevylučuje, že v budoucnu takovou smlouvu (se Zprostředkovatelem) uzavře. Nastane-li taková skutečnost, oznámí ji na webové stránce Emitenta <https://www.trikaya.cz/> v sekci Investiční příležitosti, podsekcí Veřejná emise dluhopisů.

Emitent ani jiná osoba nežádá o přijetí k obchodování v mnohostranném obchodním systému nebo na trhu pro růst malých a středních podniků.

2. ODPOVĚDNÉ OSOBY, ÚDAJE TŘETÍCH STRAN, ZPRÁVY ZNALCŮ A SCHVÁLENÍ PŘÍSLUŠNÝM ORGÁNEM

2.1 OSOBY ODPOVĚDNÉ ZA OBSAH PROSPEKTU

Právníckou osobou odpovědnou za údaje uvedené v Prospektu je Emitent – společnost Mall Vienna Brno a.s., tzn. akciová společnost, se sídlem Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00, IČ 066 79 978, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8038, za nějž jedná předseda a místopředseda představenstva.

2.2 PROHLÁŠENÍ OSOB ODPOVĚDNÝCH ZA PROSPEKT

Emitent prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí jsou údaje obsažené v Prospektu, k datu jeho vyhotovení, v souladu se skutečností, a že v Prospektu nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Za společnost Mall Vienna Brno a.s., dne 16. 9. 2025

Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva

Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

2.3 PROHLÁŠENÍ NEBO ZPRÁVA ZNALCE

Tento dokument neobsahuje zprávy znalců s výjimkou zpráv auditora k účetní závěrce Emitenta a Dceřiné společnosti.

Auditorem Emitenta, který ověřil individuální účetní závěrku za období končící 31. 12. 2024, je společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem Praha 4 – Chodov, V parku 2316/12, PSČ 148 00, IČ 453 14 381, zapsaná v seznamu auditorů společností vedeném Komorou auditorů České republiky pod č. 018.

Auditorem Dceřiné společnosti, který ověřil individuální účetní závěrku za období končící 31. 12. 2024, je společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem Praha 4 – Chodov, V parku 2316/12, PSČ 148 00, IČ 453 14 381, zapsaná v seznamu auditorů společností vedeném Komorou auditorů České republiky pod č. 018.

Auditor je nezávislou osobou na Emitentovi a Dceřiné společnosti, nebyl vlastníkem cenných papírů vydaných Emitentem, propojených osob či vlastníkem podílů obchodních společností patřících do Skupiny Trikaya, ani neměl nikdy žádná práva související s cennými papíry Emitenta, propojených osob či podíly obchodních společností patřících do Skupiny Trikaya. Auditor nebyl zaměstnán Emitentem nebo Dceřinou společností ani nemá nárok na jakoukoli formu odškodnění ze strany Emitenta nebo Dceřiné společnosti, ani není členem jakéhokoli

orgánu Emitenta, Dceřiné společnosti, společností ve Skupině Trikaya nebo propojených osob.

Zpráva Auditora k účetní závěrce Dceřiné společnosti byla zpracována na základě žádosti Dceřiné společnosti a finanční údaje z této závěrky byly zařazeny do Prospektu se souhlasem auditora pro účely Prospektu.

2.4 INFORMACE TŘETÍCH STRAN

Emitent v Prospektu na místech konkrétně označených poznámkou pod čarou vychází z následujících zdrojů. Uvedené zdroje jsou aktuální k datu vyhotovení tohoto Prospektu.

- <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2024/makroekonomicka-predikce-srpen-2024-56806><https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2025/makroekonomicka-predikce-duben-2025-59451>
- <https://www.hypoindex.cz/kratke-zpravy/jil-stavebni-boom-retail-parku-se-nezastavil/>
- <https://www.cbre.cz/insights/figures/czech-republic-retail-figures-q4-2024>
- <https://www.cbre.cz/press-releases/cbre-shopping-centre-index-odkryva-kondici-tuzemskych-obchodnich-center>
- <https://www.cbre.cz/press-releases/shopping-centre-index-do-ceskeho-maloobchodu-se-vraci-stabilita>
- <https://www.cushmanwakefield.com/en/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>
- https://assets.cushmanwakefield.com/-/media/cw/emea/czech-republic/insights/czech-marketbeats/marketbeats-pdfs/2024/q4/czech-republic_marketbeat_retail_2024-q4.pdf?rev=c74c812464be4252902a2edce467cdcb
- <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/inflacni-ocekavani-ft/>
- <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/devizovy-trh/kurzy-devizoveho-trhu/kurzy-devizoveho-trhu/>
- <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>
- https://data.ecb.europa.eu/data/datasets/FM/FM.M.U2.EUR.RT.MM.EURIBOR3MD_.HSTA

Emitent prohlašuje a potvrzuje, že informace z výše uvedených zdrojů byly přesně reprodukovány a že podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Vzhledem k tomu, že je Emitent holdingovou osobou, některé informace v Prospektu pocházejí od Dceřiné společnosti. Pravdivost těchto informací byla ověřena také pomocí interních kontrolních postupů Emitenta, popř. Skupiny Trikaya.

Zdroji údajů od Dceřiné společnosti jsou:

- Účetní závěrky Dceřiné společnosti jsou Emitentem získány z jeho pozice jako holdingové společnosti, v zákonné lhůtě budou účetní závěrky založeny do sbírky listin příslušného rejstříkového soudu.
- Právní tituly dluhového financování – smlouvy o zápůjčce či úvěru apod.

2.5 SCHVÁLENÍ PROSPEKTU

Tento Prospekt schválila ČNB rozhodnutím ze dne 16. 9. 2025, č. j. 2025/113746/CNB/650, jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 18. 9. 2025.

Česká národní banka schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením

Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů.

Toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu, a potvrzení cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. Investoři by měli provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do těchto Dluhopisů.

Tento Prospekt byl vypracován jako unijní prospekt pro růst podle článku 15, odstavec 1, písmeno a) Nařízení 2017/1129. Emitent splňuje podmínky pro zařazení do kategorie malých a středních podniků

2.6 ZÁJEM FYZICKÝCH A PRÁVNICKÝCH OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové emise či nabídce zájem, který by byl pro takovou emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

2.7 DŮVODY NABÍDKY, POUŽITÍ VÝNOSŮ A NÁKLADY EMISE

Finanční prostředky získané emisí Dluhopisů (Čistý celkový výtěžek) budou Emitentem z cca 60 % využity k refinancování finančních zdrojů vložených akcionáři a soukromým investorem do projektu obchodního centra Futurum v Brně (části závazků uvedené v článku 9.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY tohoto Prospektu). Tento krok umožní optimalizaci kapitálové struktury Dceřiné společnosti. Prostředky převyšující uvedený podíl budou směřovány na další development obchodního centra Futurum, jehož cílem je posílení atraktivity pro návštěvníky i nájemce. Plánované investice zahrnují rozšíření nabídky obchodních jednotek a zlepšení zákaznického komfortu s důrazem na ekologická řešení. Tyto kroky zajistí, že obchodní centrum Futurum si zachová svou konkurenceschopnost a bude i nadále vyhledávaným nákupním a volnočasovým cílem v dané spádové oblasti.

Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody.

Emitent předpokládá, že celkové náklady emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Administrátora, Agenta pro zajištění, poplatky Centrálního depozitáře, Zprostředkovatelů, Manažera a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, mohou být až ve výši 33 000 000 Kč. Čistý celkový výtěžek by byl v takovém případě 267 000 000 Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.

Emitent prohlašuje, že peněžní prostředky získané z Emise Dluhopisů nebudou shromážděny za účelem jejich společného investování, má-li být návratnost investice nebo zisk investora, byť jen částečně závislý na hodnotě nebo výnosu majetku, do kterého byly peněžní prostředky investovány, jinak než za podmínek, které stanoví nebo připouští zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

2.8 DALŠÍ INFORMACE

Vydání a distribuci Dluhopisů bude Emitent zajišťovat jak vlastními silami a případně prostřednictvím Manažera, bude-li jmenován, tak prostřednictvím Zprostředkovatelů. K Datu emise nemá Emitent zaslouženy žádné Zprostředkovatele (osoba oprávněná a Emitentem smluvně pověřená veřejně nabízet Dluhopisy, zejména banka, obchodník s cennými papíry, investiční zprostředkovatel, dále jen „Zprostředkovatel“) ani Manažera. V případě, že se Emitent rozhodne využít Zprostředkovatele či jmenovat Manažera, oznámí jejich údaje na webové stránce Emitenta <https://www.trikaya.cz/> v sekci Investiční příležitosti, podsekcí Veřejná emise dluhopisů.

Auditor ověřil účetní závěrku Emitenta k 31. 12. 2024, výrok auditora neobsahuje výhrady. Žádné další údaje Emitenta auditor neověřil nebo nepřezkoumal a nevydal u nich žádné další zprávy.

Auditor ověřil účetní závěrku Dceřiné společnosti k 31. 12. 2024, výrok auditora neobsahuje výhrady. Žádné další údaje Dceřiné společnosti auditor neověřil nebo nepřezkoumal a nevydal u nich žádné další zprávy.

Emitent si není vědom existence jakýchkoli úvěrových hodnocení, které by byly přidělené v procesu hodnocení cenným papírům buď na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním, tzn. samostatné finanční hodnocení Emise nebylo provedeno a Emise dluhopisů tudíž nemá samostatný rating.

Shrnutí není nahrazeno údaji uvedenými v článku 8, odstavec 3, písmeno c) až i) nařízení (EU) č. 1286/2014.

3. STRATEGIE, VÝSLEDKY A PODNIKATELSKÉ PROSTŘEDÍ

3.1 ÚDAJE O EMITENTOVÍ A DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI

3.1.1 Název, registrace, sídlo Emitenta

Právní a obchodní název	Mall Vienna Brno a.s.
Registrace	B 8038 vedená u Krajského soudu v Brně
IČ	066 79 978
LEI	31570037QIP8GH5U2284
Datum založení	13. prosince 2017
Sídlo	Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00
Právní forma	Akciová společnost

Emitent byl založen a řídí se právními předpisy předpisů České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád či zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví; všechny uvedené ve znění pozdějších předpisů; při respektování všech ostatních zákonů České republiky.

Hlavní kontaktní adresa	Brno – Veveří, Šumavská 519/35, PSČ 602 00
Telefon	+420 739 663 094
E-mail	investor.relations@trikaya.cz
Web	https://www.trikaya.cz/ https://www.futurumbrno.cz/
Upozornění	Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace začleněny do Prospektu formou odkazu.

Emitent si není vědom žádné události, která by měla podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta, s výjimkou plánované emise Dluhopisů a stávajícího zadlužení Emitenta a Dceřiné společnosti popsaného v článku 9.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY tohoto Prospektu.

Emitent si není vědom existence jakýchkoli úvěrových hodnocení, které by mu byly přiděleny v procesu hodnocení buď na jeho žádost nebo ve spolupráci s ním.

3.1.2 Název, registrace, sídlo Dceřiné společnosti

Právní a obchodní název	Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.
Registrace	C 110724 vedená u Krajského soudu v Brně
IČ	261 61 478
Datum založení	6. března 2000
Sídlo	Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00
Právní forma	Společnost s ručením omezeným

Dceřiná společnost byla založena a řídí se právními předpisy předpisů České republiky, zejména zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákonem č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon, zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, zákonem č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, zákonem č. 280/2009 Sb., daňový řád či zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví; všechny uvedené ve znění pozdějších předpisů; při respektování všech ostatních zákonů České republiky.

Adresa hlavní provozovny	Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00
Telefon	+420 731 145 478
E-mail	info@futurumbrno.cz
Web	https://www.futurumbrno.cz/
Upozornění	Informace na webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace začleněny do Prospektu formou odkazu.

3.1.3 Významné změny struktury výpůjček a financování Emitenta a Dceřiné společnosti

Od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna účetní závěrka, u Emitenta nebo Dceřiné společnosti k významným změnám struktury výpůjček a financování nedošlo. Emitent a Dceřiná společnost využívají financování popsané níže v článku 9.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY tohoto Prospektu. případná změna finanční pozice je tak dána především nabíháním úroků u popsaných smluv o zápůjčce či úvěru.

3.1.4 Očekávané financování Emitenta a Dceřiné společnosti

Emitent očekává, že nad rámec vydání Dluhopisů bude svou činnost, nebo činnost Dceřiné společnosti, včetně svých Dluhů z Dluhopisů, financovat dle aktuálních tržních podmínek jednou či více z následujících variant:

- z finančních prostředků získaných prostřednictvím emisí dluhových cenných papírů,
- prostřednictvím bankovních či nebankovních úvěrů, případně
- prostřednictvím úvěrů od dodavatelů Dceřiné společnosti, a rovněž
- vlastními výnosy Dceřiné společnosti.

Konkrétní poskytovatelé budoucího externího financování nejsou v tuto chvíli známi.

3.2 PŘEHLED PODNIKÁNÍ

3.2.1 Historie a vývoj Emitenta a Dceřiné společnosti

Vzhledem k dlouhotrvající nejistotě při přípravě rezidenčních projektů, jejichž povolovací proces trvá v poslední době standardně až osm let, rozhodla Skupina Trikaya o diverzifikaci firemního portfolia a v roce 2017 realizovala dvě velké akvizice, mimo jiné nákup obchodního centra Futurum v Brně. Cílem této akvizice bylo jednak získat stabilní příjem z pronájmu nemovitostí, které jsou méně závislé na vývoji rezidenčního trhu, jednak uplatnit know-how developerské společnosti Skupiny Trikaya.

Vlastníkem obchodního centra Futurum je společnost Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o., tedy Dceřiná společnost.

Emitent byl v souvislosti s uvedenou akvizicí obchodního centra Futurum založen dne 6. prosince 2017 zakladatelskou listinou (NZ 1766/2017, N 1609/2017) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou Mall Vienna Brno a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do Obchodního rejstříku dne 13. prosince 2017. Emitent byl Skupinou

Trikaya pořízen výhradně za účelem nákupu podílu Dceřiné společnosti a je jejím 100% vlastníkem.

Dceřiná společnost byla založena již v roce 2000, ke vzniku Dceřiné společnosti došlo Zápisem do Obchodního rejstříku dne 6. března 2000.

Dceřiná společnost byla původně spoluvlastníkem obchodního centra Futurum, společně se společností OC Brno Vídeňská s.r.o., se sídlem Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00, IČ 274 05 281. Tato společnost v roce 2019 fúzovala jakožto zanikající se společností Brno Vídeňská Food Mall a.s., se sídlem Brno – Zábrdovice, Příkop 843/4, PSČ 602 00, IČ 072 39 734. Uvedená společnost byla ready-made sesterskou společností Emitenta, která ještě v roce 2019 v druhém kroku fúzovala jakožto zanikající s Dceřinou společností. Touto fúzí se Dceřiná společnost stala jediným vlastníkem obchodního centra Futurum, které od druhé poloviny roku 2019 plně vlastní a zajišťuje kompletní pronájem nemovitosti.

V březnu 2020 byla zahájena rozsáhlá kompletní rekonstrukce obchodního centra Futurum, práce započaly na prostorách převzatých od hypermarketu Tesco. Rekonstrukce obchodního centra včetně exteriéru byla dokončena v roce 2021.

V souvislosti s rekonstrukcí Dceřiná společnost uzavřela smlouvu o zajištění správy nemovitostí a smlouvy o poskytování projektového managementu pro zajištění přípravy, výstavby a prodeje se společností Trikaya Project Management, a.s., se sídlem Brno – Veveří, Šumavská 519/35, PSČ 602 00. Jednalo se o projekty v rámci etapy I – modernizace celého obchodního centra, II – fotovoltaické elektrárny na parkovacím domě, parkovací systém, karavanová stání, III – rekonstrukce jižního vstupu obchodního centra.

3.2.2 Hlavní činnost Emitenta a Dceřiné společnosti

Předmětem činnosti Emitenta, ke které je Emitent dle Obchodního rejstříku oprávněn, je pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor. Emitent přímo nevykonává významnou podnikatelskou činnost, jedná se o účelově založenou společnost pro potřebu nabytí podílu v Dceřiné společnosti, jejíž náplní je správa Dceřiné společnosti.

Předmětem činnosti Dceřiné společnosti, ke které je Dceřiná společnost dle Obchodního rejstříku oprávněna, je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a správa vlastního majetku. Dceřiná společnost vlastní obchodní centrum Futurum v Brně a zajišťuje kompletní pronájem a správu nemovitosti.

3.2.3 Hlavní trhy

Vzhledem ke své hlavní činnosti Emitent nesoutěží přímo na žádném trhu a nemá žádný přímý relevantní tržní podíl a postavení.

Hlavním trhem Dceřiné společnosti, coby provozní jednotky Emitenta je:

- z geografického hlediska Brno, kde je umístěno obchodní centrum Futurum, a jeho okolí,
- z hlediska produktu trh obchodních nemovitostí,
- z pohledu zákazníků jsou trhem nájemci obchodních prostor, kterými jsou především právnické osoby.

Popis jednotlivých segmentů hlavních trhů včetně předpokladů o jejich vývoji je uveden v článku 3.4 ÚDAJE O TRENDECH tohoto Prospektu.

3.2.4 Obchodní centrum Futurum

Historie obchodního centra

Skupina Trikaya se stala spoluvlastníkem obchodního centra Futurum na začátku roku 2018 s cílem získat stabilní příjem z pronájmu nemovitosti méně závislé na vývoji rezidenčního trhu, který byl do té doby hlavním trhem skupiny.

Rekonstrukce obchodního centra Futurum včetně exteriéru byla dokončena v červnu 2021. Od zahájení přípravných prací v roce 2018 bylo v rámci rekonstrukce vynaloženo téměř 505 milionů CZK. Cílem rekonstrukce bylo vytvoření atraktivního nákupního a zábavního centra s potenciálem zvýšení hodnoty a výnosů Dceřiné společnosti zvýšením návštěvnosti a celkové atraktivity obchodního centra.

Stavební práce spojené s rekonstrukcí byly zahájeny v květnu 2020 na prostorách převzatých od hypermarketu Tesco. Po dokončení revitalizace první etapy navázala Dceřiná společnost druhou etapou rekonstrukce v říjnu 2020. V průběhu jara a léta 2021 byly nájemní jednotky postupně kolaudovány, vnější části obchodního centra byly dokončeny v červnu 2021 a k úplnému otevření obchodních prostor centra pro veřejnost došlo v polovině září 2021.

V roce 2022 a 2023 probíhaly dokončovací fit-outové práce (dokončovací práce realizované před instalací interiérových prvků – instalace světel, klimatizace, podlahových krytin, malování atd.) volných a nezkolaudovaných obchodních jednotek.



Lokalita a dopravní dostupnost

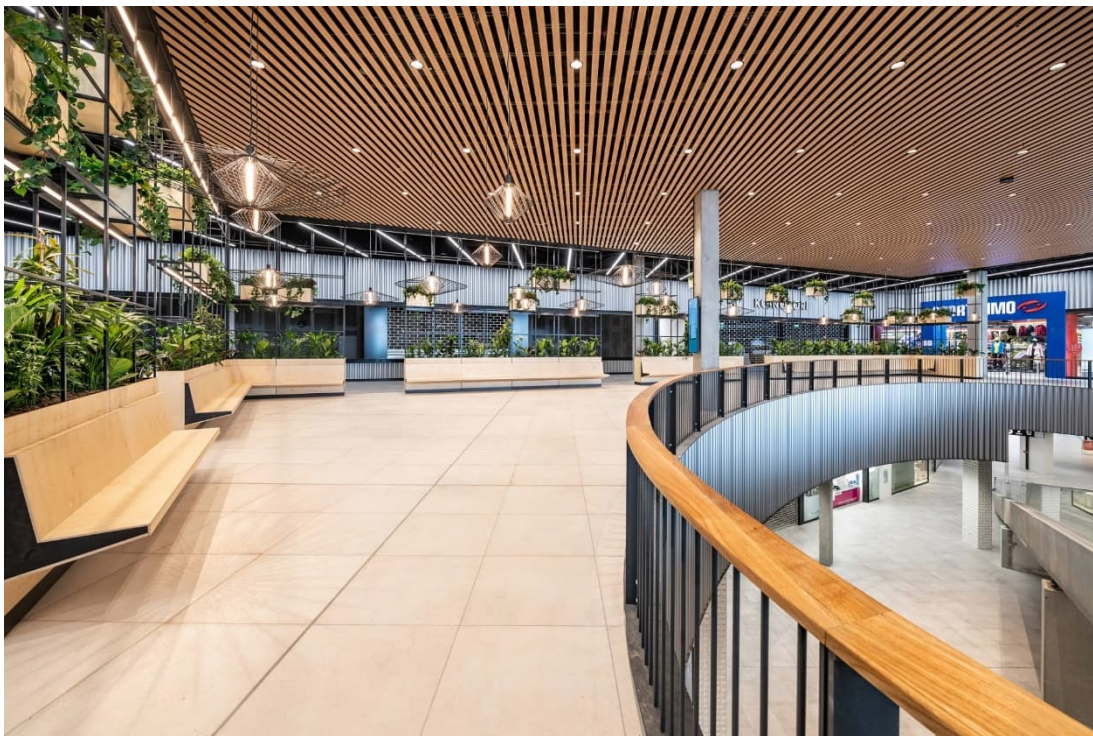
Modernizované obchodní centrum Futurum se nachází v jižní části Brna v městské části Dolní Heršpice na ulici Vídeňská a dálnici D1 (EXIT 194). Centrum je tak dostupné jak individuální automobilovou dopravou z Brna či naopak Modřic, Rajhradu aj. lokalit na jih od Brna, tak prostřednictvím MHD (přímo u centra se nachází tramvajová a autobusová zastávka Ořešovská). V primární a sekundární spádové oblasti, tedy lokalitách s dojezdovou vzdáleností do 30 minut od obchodního centra, žije více než půl milionu obyvatel.



Popis obchodního centra

Obchodní centrum tvoří dvoupodlažní budova, kryté garáže a nekryté parkoviště. Celková pronajimatelná plocha centra činí 33,2 tisíce m², počet parkovacích míst je 1 100.

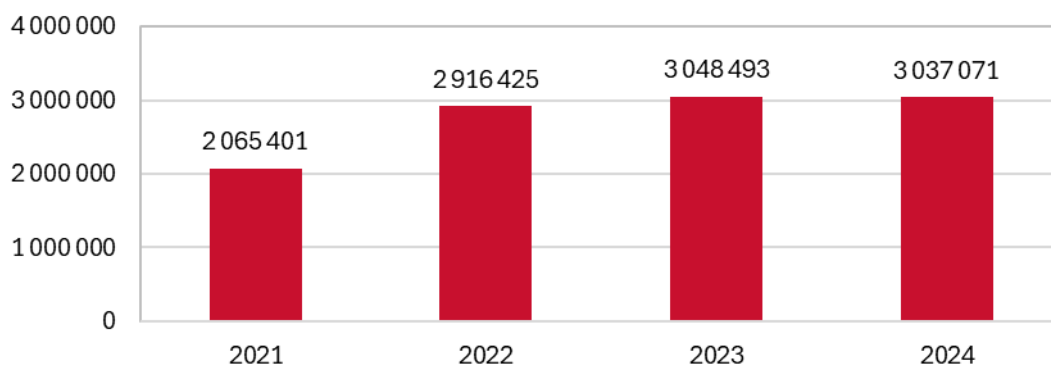
Hlavním nájemcem je hypermarket Tesco. Nájemních jednotek je celkem 89. Kromě obchodních jednotek disponuje obchodní centrum rovněž atraktivní jídelní zónou, tzv. Food Courtem s pestrými nabídkou gastronomie (Running sushi, Burger King, KFC, Spaghetti Parmigiano, Prima bašta, atp.).



Od znovuotevření centra se daří postupně navyšovat jeho obsazenost. Do 30. 6. 2023 došlo k meziročnímu zvýšení obsazenosti z 80 % na 92 % (před rekonstrukcí se obsazenost obchodního centra pohybovala na 89 %). K 31. 12. 2024 činila obsazenost obchodního centra 96 % a během roku 2025 je plánováno další navyšování.

Společně s navyšováním obsazenosti obchodního centra roste v posledních letech jeho návštěvnost, a to ze 2 milionů návštěvníků v roce 2021 ovlivněného rekonstrukcí, nad 3 miliony v roce 2023 a 2024.

Návštěvnost OC Futurum



Standardy kvality a certifikace

Modernizované Futurum Brno se může pyšnit 2. místem v 23. ročníku prestižní architektonické soutěže Best of Realty v kategorii Obchodní centra, 2. místem v soutěži Stavba Jihomoravského kraje 2021 v kategorii Rekonstrukce staveb a objektů a také nominací v soutěži Estate Awards. Centrum získalo v roce 2022 environmentální certifikaci BREEAM In Use na úrovni EXCELLENT.



Marketing centra

OC Futurum je ideálním místem pro marketingové eventy, z nichž některé se pro svou oblíbenost každoročně opakují. Pro rodiny s dětmi je určen festival zájmových kroužků Kroužkofest, který se pravidelně koná s příchodem nového školního roku. Tradiční je i Svatební veletrh, který se v únoru 2025 konal již po devatenácté a jarní sezónu otevírá festival gastronomie s názvem Foodfest. Tyto stěžejní eventy doplňují menší aktivity zaměřené na různé komunitní skupiny v Brně (Den nevidomých, Tančíme a zpíváme s OC Futurum, autogramiády, atp.).

ESG

Součástí obchodního centra je i vlastní fotovoltaická elektrárna o výkonu celkem 1 384,9 kWp, což kryje cca 35 % spotřeby centra.

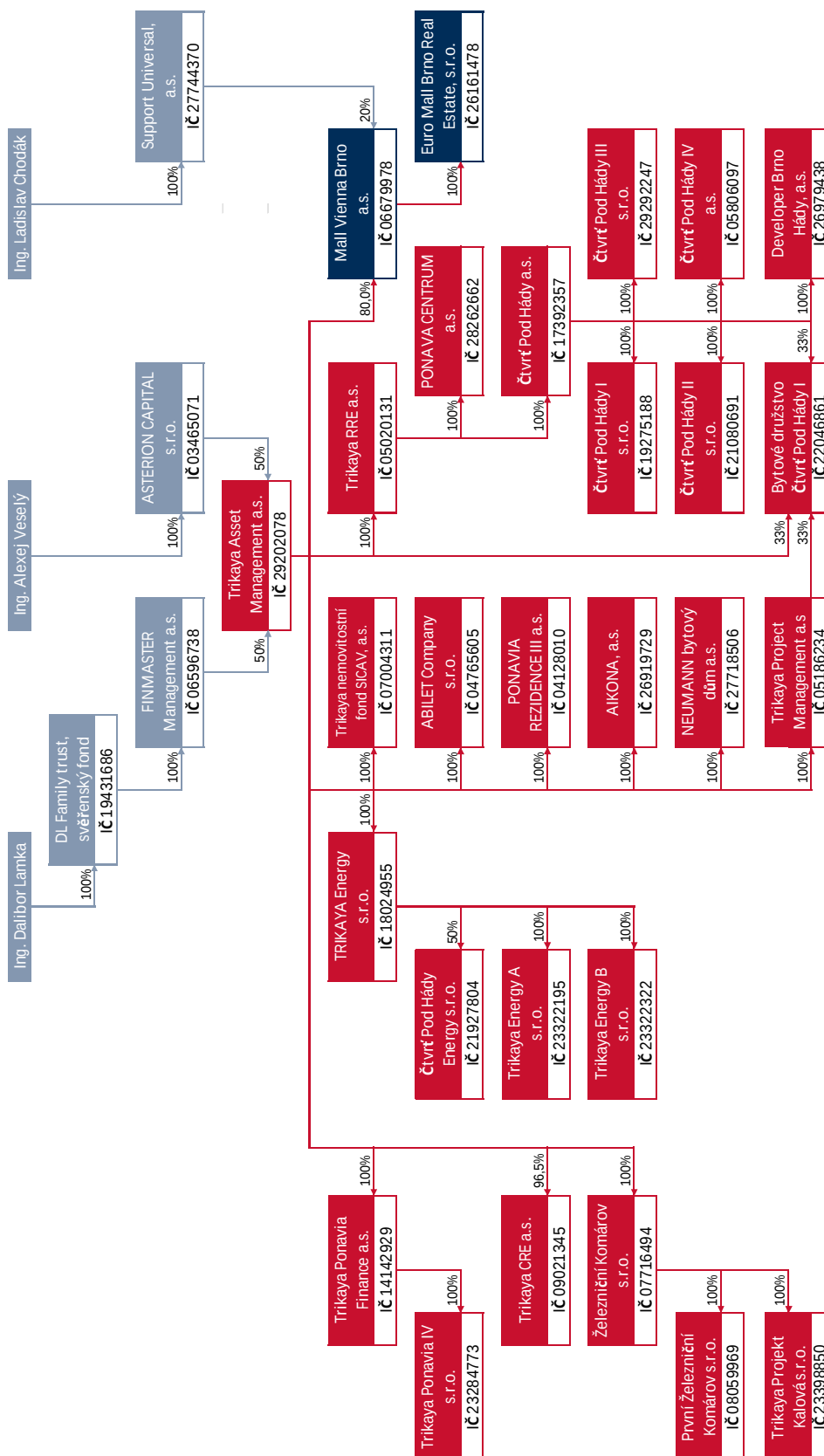
Na venkovním parkovišti je k dispozici 5 vysokorychlostních dobíjecích stanic E.ON Drive s výkonem 400 kW pro nabíjení až 10 elektromobilů, dostupných nepřetržitě 24/7. V přízemí parkovacího domu jsou k dispozici 4 dobíjecí stanice s výkonem 22 kW.

V dalších letech centrum plánuje výstavbu kogenerační jednotky o výkonu 200 kW a další rozšíření fotovoltaiky.



3.3 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

3.3.1 Diagram organizační struktury platný k datu schválení Prospektu



Organizační struktura Skupiny Trikaya se v budoucnu může změnit. Do budoucna nicméně změnu kontroly nelze vyloučit, jelikož Mateřská společnost mimo jiné k datu přípravy tohoto Prospektu usiluje o nabytí 100 % akcií společnosti Trikaya CRE a.s., se sídlem Brno – Veveří, Šumavská 519/35, PSČ 602 00, IČ 090 21 345, přičemž zvažuje, že po případném nabytí 100% podílu v Trikaya CRE a.s. na tuto společnost převede svůj 80% podíl v Emitentovi.

3.3.2 Skupina Trikaya

Mateřská společnost byla založena dne 5. ledna 2010 zakladatelskou listinou (NZ 26/2010, N 26/2010) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou Financial Promotion a.s. Ke vzniku Mateřské společnosti došlo zápisem do Obchodního rejstříku dne 5. 2. 2010. S účinností od 6. 5. 2014 Mateřská společnost změnila svou obchodní firmu na stávající Trikaya Asset Management a.s. Mateřská společnost je holdingovou společností zastřešující aktivity Skupiny Trikaya v České republice, sama se věnuje především řízení finančních toků Skupiny Trikaya a řízení jednotlivých společností ve skupině.

Mateřská společnost vznikla původně jako dceřiná společnost mezinárodní skupiny firem podnikajících ve financích a nemovitostech. Původní společnost Trikaya Asset Management byla registrována v Lucembursku a poskytla finanční zdroje pro první projekty realizované v České republice.

Od roku 2012 Skupina Trikaya vydává kvartální analýzy cen a prodejů rezidenčních novostaveb ve městě Brně, které jsou vydávány do médií a ze které čerpají zainteresované osoby informace o nemovitostním trhu ve městě Brně.

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. Úspěšné dokončení projektu Erasmus bylo prvním indikátorem budoucího úspěchu společnosti.

V prvních letech aktivity se Skupina Trikaya věnovala získání řady nových lukrativních akvizic, které by umožnily její následný růst. Do svého portfolia tak Skupina Trikaya 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 umožnilo dosažení energetické třídy A, a Ponavia rezidence se tak 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. Na první etapu úspěšně navázala realizace druhé etapy Ponavia rezidence se 104 byty, 7 obchodními jednotkami a 6 townhousy. Všechny byty a obchodní jednotky byly vyprodány ještě před kolaudací.

Třetí etapa projektu Ponavia rezidence přinesla na brněnský trh 72 nových bytových jednotek a 77 parkovacích stání. Projekt, který se stal nejprodávanějším brněnským projektem prvního čtvrtletí roku 2023, byl zkolaudován v březnu 2023.

V mezičase se Skupina Trikaya osamostatnila od původních zahraničních investorů a v roce 2015 se Mateřská společnost pod firmou Trikaya Asset Management a.s. stala samostatnou mateřskou společností skupiny. Celková transformace otevřela možnosti novým formám financování investičních projektů. Skupina Trikaya umožnila spoluinvestování svých aktivit také menším investorům a ve stejném roce vydala první emisi investičních dluhopisů.

V roce 2015 se Mateřská společnost stala jedním ze zakládajících členů Asociace brněnských architektů a stavitelů, která je aktivním partnerem města Brna při řešení problémů bytové výstavby ve městě.

V roce 2017 se Skupině Trikaya po několikaletém snažení podařilo získat územní rozhodnutí na výstavbu exkluzivních bytových domů Neumanka v Masarykově čtvrti a v roce 2018 započala výstavba tohoto projektu, který byl úspěšně dokončen v dubnu 2020.

Aktuálně největším projektem Skupiny Trikaya je projekt Čtvrť Pod Hády, který od podzimu 2023 vzniká na brownfieldu po bývalé továrně Ergon v brněnské části Maloměřice a Obřany.

Výstavba projektu proběhne v několika etapách a nabídne přes 1 000 nových bytů v bytových domech. Kolaudace první etapy výstavby je plánována na přelom roku 2025 a 2026.

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 bylo získání stabilního příjmu z pronájmu nemovitostí, které jsou méně závislé na vývoji rezidenčního trhu, a také uplatnění know-how developerské společnosti. V březnu 2020 byla zahájena rozsáhlá kompletní rekonstrukce obchodního centra Futurum, práce začaly v prostorách převzatých od hypermarketu Tesco. V říjnu 2020 byla zahájena rekonstrukce obchodního centra Řepy v Praze. I přes složitou situaci v souvislosti s koronavirovou pandemií nebyly práce na obchodních centrech přerušeny. Rekonstrukce obchodního centra Futurum včetně exteriéru byla dokončena v roce 2021, práce na opravě obchodního centra Řepy následně v roce 2022. Po kompletním dokončení modernizace OC Řepy a následném zvýšení jeho obsazenosti prodala Skupina Trikaya celý komplex investičnímu fondu PRAGORENT. Motivací bylo především zvýšení koncentrace na aktuální a další plánované projekty.

Významnou akvizicí byl nákup areálu v Železniční ulici v Brně, který se uskutečnil v prosinci 2018. V areálu se nachází administrativní budova a další drobné nemovitosti typu sklady, garáže a další. Všechny objekty jsou předmětem nájemních vztahů, z kterých plyne Skupině Trikaya výnos z nájmu. Plánovaný developerský projekt, kterým je výstavba rezidenčního domu s cca 120 byty, počítá s rozvojem lokality v rámci studie Jižní čtvrti města Brna a v souladu se stávajícím i připravovaným územním plánem města Brna a s plánovaným přesunem hlavního nádraží do těsné blízkosti projektu.

První mimobrněnský rezidenční projekt plánuje Skupina Trikaya realizovat v Blansku. Ve spolupráci se společností HOPA Group předložila radě města nabídku výstavby v lokalitě Písečná, kde by v budoucnu mělo vzniknout 433 nových bytů, více než 600 parkovacích stání a další občanská vybavenost. Rada doporučila nabídku ke schválení zastupitelstvu, které ji jednohlasně přijalo. Projekt má od června 2024 platné územní rozhodnutí, stavební povolení by měl získat v prvním kvartále roku 2026.

3.3.3 Závislost Emitenta a Dceřiné společnosti na Skupině Trikaya

Schopnost Emitenta plnit závazky bude v první řadě ovlivněna úspěšností podnikání Dceřiné společnosti, tedy provozu obchodního centra Futurum, což vytváří závislost Emitenta na Dceřiné společnosti a jejích hospodářských výsledcích.

Emitent využívá a v budoucnu může využívat financování poskytnuté Skupinou Trikaya, především Mateřskou společností, ale i dalšími subjekty ze skupiny. Jak vyplývá z údajů uvedených níže v článku 9.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY tohoto Prospektu:

- Emitent na základě smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 10. 5. 2023 převzal pohledávku Mateřské společnosti vůči Dceřiné společnosti. Tím Emitentovi vznikl závazek vůči Mateřské společnosti (stav závazku včetně úroků k 31. 12. 2024 činil 95 999 tisíc CZK).

Emitent z výše uvedeného může být ovlivněn schopností Skupiny Trikaya poskytovat financování. Případné omezení tohoto financování může ovlivnit schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.

Dceřiná společnost uzavřela smlouvu o zajištění správy nemovitostí a smlouvy o poskytování projektového managementu pro zajištění přípravy, výstavby a prodeje v rámci realizace tří projektů se společností Trikaya Project Management, a.s., se sídlem Brno – Veverí, Šumavská 519/35, PSČ 602 00. Jedná se o projekty v rámci etapy I – modernizace celého obchodního centra, II – fotovoltaická elektrárna na parkovacím domě, parkovací systém, karavanová stání, III – rekonstrukce jižního vstupu obchodního centra. Případné neplnění uvedených smluv může vést k nutnosti hledat jiného dodavatele, možnému růstu nákladů, a tedy ke snížení hospodářského výsledku Dceřiné společnosti.

Podíl plnění ze smlouvy na provozních nákladech Dceřiné společnosti bez odpisů (tzn. spotřebě materiálu a energie, službách, osobních nákladech a ostatních provozních nákladech) se pohybuje kolem 9 – 11 %.

Nákup property a facility managementu (v tisících CZK)	1. 1. 2021 – 30. 6. 2022	1. 7. 2022 – 30. 6. 2023	1. 7. 2023 – 30. 6. 2024	1. 7. 2024 – 31. 12. 2024
Dodavatel – Trikaya Project Management a.s.	11 020	9 835	8 928	4 653

Dceřiná společnost uzavřela smlouvu o nájmu nebytového prostoru se společností Trikaya Project Management a.s. Případné ukončení smlouvy, popř. neuhrazení nájemného, by vedlo alespoň dočasně ke snížení výnosů, a tedy ke snížení hospodářského výsledku Dceřiné společnosti.

Podíl plnění ze smlouvy na tržbách z prodeje výrobků a služeb Dceřiné společnosti se pohybuje kolem 0,5 – 1 %.

Nájem nebytového prostoru (v tisících CZK)	1. 1. 2021 – 30. 6. 2022	1. 7. 2022 – 30. 6. 2023	1. 7. 2023 – 30. 6. 2024	1. 7. 2024 – 31. 12. 2024
Nájemce – Trikaya Project Management a.s.	1 360	907	907	453

3.4 ÚDAJE O TRENDECH

Emitent prohlašuje, že od data poslední zveřejněné ověřené účetní závěrky nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.

Emitent dále prohlašuje, že od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data tohoto Prospektu nedošlo k jakékoli významné změně finanční výkonnosti Emitenta nebo Dceřiné společnosti.

3.4.1 Makroekonomický vývoj

Ministerstvo financí České republiky ve své poslední makroekonomické predikci zveřejněné před datem ocenění, tedy v polovině dubna 2025¹, komentovalo poslední vývoj globální a evropské ekonomiky následovně:

- globální hospodářský růst nadále těžil ze slábnoucí inflace, která byla impulsem pro dynamiku spotřebních výdajů domácností,
- restriktivní působení reálných úrokových sazeb společně se zvýšenou geopolitickou nestabilitou naopak v řadě zemí limitovalo investiční aktivitu,
- navzdory určitému zlepšení se stále negativně projevovaly problémy realitního sektoru v Číně, kde jejich dopad ale zmírňovala podpůrná fiskální i monetární opatření,
- hospodářskou aktivitu světové ekonomiky brzdily nejistoty spojené s obchodní politikou a dalšími opatřeními nové americké administrativy, které měly za následek pokles spotřebitelské a podnikatelské důvěry,
- s ohledem na rychle se měnící podmínky makroekonomická predikce vycházela v základním scénáři z předpokladu uvalených cel na automobily a jejich komponenty, k jejichž oznámení došlo 26. března 2025, a na ocel a hliník, nebyla brána v potaz univerzální cla na veškeré dovozy zboží, která byla americkou administrativou oznámena až po uvedeném datu (otázkou byla ostatně i jejich trvalejší skutečná podoba, diskutabilní právní opora, výše a struktura odvetných opatření a další dynamické efekty).

Dle podrobnějšího popisu aktuálního vývoje české ekonomiky:

- ve čtvrtém kvartále 2024 se reálný HDP očištěný o sezónní a kalendářní vlivy mezičtvrtletně zvýšil o 0,7 %,
- za celý rok 2024 se HDP zvýšil o 1,1 %, když
 - o odeznění vysoké inflace se promítlo do nárůstu reálného disponibilního důchodu domácností a jejich spotřebních výdajů, ovšem restriktivní nastavení měnové politiky a do určité míry i konsolidační balíček působilo opačným směrem,

¹ Web MF ČR → Rozpočtová politika → Makroekonomika → Makroekonomická predikce → 2024 → Makroekonomická predikce – duben 2025

- o investiční aktivita se snížila vlivem přetrvávajících problémů v zemích Eurozóny, poklesu bytové výstavby a nízkého využití výrobních kapacit v průmyslu, zároveň se projevil efekt přechodu na novou finanční perspektivu, a to především u investic sektoru vládních institucí,
- o ekonomiku citelně zpomalil meziroční pokles zásob,
- o růstovou dynamiku exportu brzdil pokles exportních trhů, naopak pozitivně působila exportní výkonnost a slabá dynamika domácí poptávky, především dovozně náročných investic, tlumila nárůst dovozu, díky čemuž příspěvek zahraničního obchodu zůstal v loňském roce kladný,
- v roce 2025 by měl HDP, hlavně díky posílení spotřeby domácností stimulované růstem reálných výdělků a v menší míře i tvorbě hrubého kapitálu a vládním spotřebním výdajům, vzrůst o 2,0 %,
- v roce 2026 by HDP díky silnější dynamice investic a zrychlení hospodářského růstu v zemích hlavních obchodních partnerů mohl vzrůst o 2,4 %
- míra inflace se na počátku roku 2025 v meziročním vyjádření pohybovala mírně pod 3 %, když
 - o inflační tlaky by během roku 2025 měla i nadále prostřednictvím úrokových sazeb mírnit restriktivní měnová politika a protiinflačně by měl působit rovněž očekávaný pokles dolarové ceny ropy, mírné posílení koruny či nižší ceny energií, a naopak
 - o proinflačními faktory byly pokračující vyšší růst mezd, zvýšení spotřebních daní z tabákových výrobků a alkoholu, ale i zvýšená cenová dynamika u služeb,
- v roce 2025 by tak měla průměrná míra inflace dále mírně klesnout na 2,4 % a v roce 2026 dále na 2,3 %,
- na trhu práce se nadále projevovaly nerovnováhy související s nedostatkem pracovníků, díky čemuž navzdory problémům v hlavních průmyslových odvětvích neměla míra nezaměstnanosti růst a
 - o v roce 2025 by se měla udržet na průměrných 2,6 %, v roce 2026 pak díky pokračujícími ekonomickému oživení mohla míra nezaměstnanosti nepatrně klesnout na 2,5 %,
 - o přetrvávající napětí na trhu práce by mělo bránit výraznějšímu zpomalení růstu mezd a platů, jež by měly citelně růst v obou letech i v reálném vyjádření,
- běžný účet platební bilance ve čtvrtém kvartálu roku 2024 vykázal přebytek ve výši 1,8 % HDP,
 - o za výrazným meziročním zlepšením salda stálo hlavně zvýšení přebytku bilance zboží, čemuž přispěl růst výroby motorových vozidel a slabší domácí investiční aktivita,
 - o pro vývoj běžného účtu měla být nadále směrodatná domácí poptávka a běžný účet by měl díky silnější dynamice spotřeby domácností v roce 2025 dosáhnout přebytku 0,7 % HDP, v roce 2026 by mělo dojít k další eliminaci tohoto přebytku na 0,1 % HDP, když pokles měla zmírnit již oživující investiční aktivita,
- hospodaření sektoru vládních institucí:
 - o v roce 2024 i přes zvýšení výdajů na obranu či důchody, resp. odstraňování povodňových škod, skončilo meziročně o 1,5 p.b. nižším deficitem na úrovni 2,2 %, k čemuž přispěl konsolidační balíček vlády, ukončení opatření souvisejících s energetickou krizí a dílčí ekonomické oživení,
 - o strukturální saldo se v roce 2024 zlepšilo o 0,7 p.b. na -1,9 % HDP,
- dluhová kvóta při nižší dynamice nominálního HDP v roce 2025 dosáhla 43,6 % HDP v roce 2025 by při stejném očekávaném výsledku hospodaření veřejných financí měla vzrůst na 44,5 % HDP.

Rizika predikce považovalo MF ČR za v souhrnu vychýlená směrem dolů:

- Hospodářskou aktivitu, zejména v některých odvětvích (automobilovém průmyslu), by mohlo utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích.
- Kromě negativního dopadu na ekonomický výkon by nečekané události na straně nabídky vytvářely rovněž dodatečné inflační tlaky. Ty by mohly být vyvolány rovněž zaváděním či zvyšováním cel nebo jiných překážek v zahraničním obchodě.
- S ohledem na významné obchodní propojení byly pro Českou republiku negativním rizikem rovněž strukturální problémy a slabý hospodářský růst Německa, pozitivně by však

mohly působit probíhající změny v německé rozpočtové politice, které umožní Německu navýšení investic do obrany a infrastruktury.

Uvedený výhled je podstatný pro vývoj trhu obchodních center, na němž působí Dceřiná společnost Emitenta. Lze předpokládat, že rychlejší růst HDP a udržování stabilní nezaměstnanosti se současným poklesem inflace, povede k rychlejšímu růstu reálných mezd, růstu spotřeby domácností, a tedy i růstu tržeb v maloobchodu, což se může projevit poklesem míry neobsazenosti obchodních center či růstem průměrného nájemného, a tedy i budoucím růstem tržeb Dceřiné společnosti.

Zhoršení uvedených makroekonomických ukazatelů, tedy hlavně zpomalení tempa růstu HDP, může mít vliv na zaměstnanost a koupěschopnost zákazníků obchodního centra Futurum, zprostředkovaně na tržby nájemců obchodního centra, jejich poptávku po nájemních prostorech či na jejich schopnost dodržovat závazky vůči Dceřiné společnosti. Růst inflace má rovněž vliv na koupěschopnost zákazníků, navíc může vést sekundárně ke zdražení financování, když na vyšší inflaci reaguje centrální banka zvyšováním měnověpolitických sazeb ovlivňujících cenu cizích zdrojů úročených prostřednictvím referenční sazby. V případě horšího, než očekávaného, makroekonomického vývoje není zaručeno, že Dceřiná společnost udrží stávající obsazenost obchodního centra Futurum, průměrnou výši nájemného či ostatní podmínky nájemních smluv.

3.4.4 Obchodní centra v České republice

Dceřiná společnost působí na trhu obchodních center. Dle poradenské společnosti JLL² činila v polovině roku 2022 nabídka moderních maloobchodních prostor v ČR 3,97 milionu m². Z tohoto objemu připadala 2 % na outletry, 31 % na retail parky a 67 % na nákupní centra (tzn. cca 2,65 milionu m²). Tomuto objemu odpovídá i aktuálnější přehled konkurenční poradenské společnosti Cushman & Wakefield³, podle které měly maloobchodní plochy v České republice ve čtvrtém kvartále roku 2024 celkovou plochu 3,98 milionu m², když za poslední dva roky nedošlo na trhu k zásadní změně v nabídce.

Největším trhem byla dle Cushman & Wakefield na konci roku 2024 Praha s cca 909 tisíci m² v obchodních centrech, následovaná s velkým odstupem Brnem s celkovou plochou obchodních center 240 tisíc m² a Ostravou s 233 tisíci m². Podle obchodní plochy přepočtené s ohledem na velikost populace jsou nejsaturovanějšími dílčími trhy v České republice některá menší regionální centra, jako Teplice, Liberec či Olomouc s obchodní plochou na tisíc obyvatel v rozpětí cca 1 250 – 1 450 m². Na největším místním trhu v Praze je to jen cca 666 m² a v Brně dokonce pouze 598 m², čímž se Brno blíží spíše menším městům jako je Zlín, Kladno nebo Opava (610 – 735 m² na tisíc obyvatel). Průměr celé České republiky činí pouhých 239 m².

V prvním pololetí roku 2022 bylo dle společnosti JLL největší změnou na trhu dokončení rozsáhlé modernizace a částečného rozšíření obchodního centra Řepy v Praze s plochou 14,5 tisíce m². Uvedená rekonstrukce byla přitom dle JLL odrazem aktuálních trendů na trhu, na němž se v případě obchodních center vlastníci zaměřují především na modernizaci či rozšiřování stávajících kapacit. Většina českých měst je obchodními centry již saturovaná a nové projekty byly vesměs pozastaveny. Rozestavěné nové kapacity maloobchodních ploch se v roce 2022 většinou nacházely v retailových parcích.

To potvrzuje i Cushman & Wakefield, dle kterého na konci roku 2024 došlo k posílení trhu o 54,8 tisíc m² v zásadě jen rozšířením nabídky retailových parků. V segmentu obchodních center došlo již v pololetí roku 2024 k dokončení renovace obchodního domu Máj v Praze s plochou 17 tisíc m². Zároveň další tři obchodní centra procházela v pololetí roku 2024 renovací a rozšiřováním. Největším z těchto projektů bylo obchodní centrum Černý Most v Praze, které by mělo být rozšířeno o cca 9,1 tisíce m² na celkovou plochu 92,5 tisíc m². Dalším rozšiřovaným obchodním centrem byla Varyáda v Karlových Varech (o 8,5 tisíc m² na celkových 26,5 tisíc m²) a posledním GRAND Pardubice, které bylo uzavřeno z důvodu rekonstrukce s plánovaným znovuotevřením na konci roku 2025 na celkové ploše 18 tisíc m² při rozšíření o 6,3 tisíc m². Na konci roku 2024 nicméně nebylo dle Cushman & Wakefield

² Web hypondex.cz → JLL: Stavební boom retail parků se nezastavil ze dne 24. 8. 2022

³ Web cushmanwakefield.com/en/czech-republic → Insights → Market Reports → Czech Republic MarketBeat

žádné nové obchodní centrum otevřeno. Podobné údaje uváděla i společnost CBRE, dle které nové centrum otevřeno v závěru roku 2024 nebylo, ovšem počet obchodních center procházejících rekonstrukcí narostl na šest. Jmenovitě se jednalo o obchodní dům Kotva v Praze s 14,9 tisíci m², Dornych v Brně s 26,5 tisíci m² (u toho ovšem jde v podstatě o novou výstavbu), Forum Pardubice s plochou 18 tisíc m² a tři centra jmenovaná výše, rekonstruovaná již v pololetí roku 2024⁴.

Průměrné nájemné v obchodních centrech v Brně dle Cushman & Wakefield v závěru roku 2024 činilo 65 EUR/m² a v zásadě se nezměnilo již od počátku roku 2022. Pro srovnání bylo takové nájemné porovnatelné s nájemem na hlavní nákupní třídě (v Brně tedy náměstí Svobody). V (pří)brněnských retailových parcích pak ve stejné době činilo 13,5 EUR/m².

Kondicí českých obchodních center se v prvním pololetí 2024 zabývala poradenská společnost CBRE⁵, dle které v roce 2023:

- Kamenné obchody se ještě vyrovnávaly s negativními dopady pandemie koronaviru a nepříznivou ekonomickou situací, ovšem v prvním čtvrtletí roku 2024 se objevovaly známky, že tuzemský retail má náročné období za sebou, a na maloobchodním trhu nejen v ČR se projevoval opatrný optimismus.
- Na trhu hrála významnou roli ještě vysoká inflace, vlivem které došlo k poklesu reálných mezd, což ovlivnilo náladu zákazníků, kteří šetřili na zboží zbytné povahy, což se zase projevilo na vývoji maloobchodních tržeb (v nominálním vyjádření sice rostly, reálně ovšem vykazovaly pokles, dle odkazu na údaje ČSÚ dokonce 19 měsíců po sobě až do prosince 2023).
- Vývoj návštěvnosti ve srovnání s předpandemickým rokem 2019 zaznamenal mírný pokrok, i když stále nebylo dosaženo jeho úrovně. V meziročním srovnání ovšem došlo ke zlepšení o 4 %, které odpovídalo celoevropskému průměru.
- Zásadně se nezměnilo zákaznické chování, např. frekvence návštěv obchodních center, kam Češi nadále vyrazí nejčastěji pro potraviny, dále na občerstvení či do restaurace, a také na nákup oblečení, obuvi a doplňků.
- Obraty obchodních center mezi lety 2019 – 2023 v Česku vzrostly o 16 %, ovšem podobně jako jinde v Evropě hlavně díky inflaci.
 - o Mimořádný byl ovšem vývoj v segmentu služeb, jehož obrat proti roku vzrostl o silných 68 %, hlavně díky cestovním agenturám, nehtovým studiím či barbershopům. Vzrostla též gastronomie, proti roku 2019 o 28 %, zásluhou asijské kuchyně či mezinárodních fastfoodových řetězců. Stejně rychle proti roku 2019 narostl specializovaný maloobchod, tažený drogerií, optikami či lékárnami.
 - o Ve srovnání s předpandemickým obdobím se v roce 2023 stále nedařilo módě, která meziročně vykazovala pokles obratu o 3 %, hlavně díky módě dámské, ve srovnání s rokem 2019 zaostávající o 25 %. Pokles zaznamenal i segment sportu (opět hlavně móda), vybavení domácností či nábytku.
- Na úroveň roku 2019 se v roce 2023 ještě nevrátila míra neobsazenosti, která ovšem činila pouhých 3,9 %, což lze považovat za hodnotu nabízející širokou nabídku zboží a služeb zákazníkům i zachovávající konkurenci mezi nájemci. Nejvyšší neobsazenost kolem 5,2 % měla regionální obchodní centra s velkým podílem volnočasových aktivit.
- Z pohledu rozdělení plochy obchodním centřům v České republice v roce 2023 stejně jako před pěti lety dominovala móda s 36 %, následovaná specializovaným maloobchodem (optiky, lékárny, produkty pro zdraví a krásu, hračky, knihy atd.) se 14 % a sportem s 12 %. S ohledem na odlišnou dynamiku růstu obratu ovšem v roce 2023 rostla hlavně plocha gastronomie (o 6 %) či služeb, jako jsou barbershopy, cestovní agentury, prodejci vybavení domácností a nábytku (o 3 %). V prvním případě byl růst pronajaté plochy doprovázen růstem počtu poboček, v druhém tomu bylo spíše naopak (rostla tak hlavně průměrná plocha poboček při snižování jejich počtu).
- Průměrné nájemné v obchodních centrech v roce 2023 vzrostlo o 7,9 %, což bylo méně než průměrná míra inflace, která činila 10,7 %. Průměr snižovaly některé sektory

⁴ Web CBRE.cz → Průzkumy a analýzy → Aktuální průzkumy trhu → Zprávy o trhu Czech Republic Retail Figures Q4 2024 ze dne 28. 1. 2025

⁵ Web CBRE.cz → O CBRE → Newsroom → CBRE Shopping Centre Index odkrývá kondici tuzemských obchodních center. Ta se od pandemie stále zlepšuje. Ze dne 29. 5. 2024

vykazující slabší obraty, jako byla móda, vybavení domácností či nábytku, ale také specializované potraviny. Naopak nejrychleji rostlo nájemné v segmentu elektroniky a služeb.

- V prvním kvartále roku 2024 se pak projevoval vzestup prakticky všech výše popsanych ukazatelů.
 - o Návštěvnost obchodních center meziročně vzrostla o 4 %.
 - o Průměrné nájemné meziročně stouply o 3 %.
 - o Obraty nájemců meziročně vrostly o 6 %, po očištění o inflaci po roce a půl rostly poprvé reálně o 1 – 2 %.
 - o Mírně vzrostla neobsazenost, na 4,4 %, což je dáno pravidelným cyklem uzavírání smluv. Výkyv tohoto parametru považovalo CBRE za dočasný, i díky následujícímu bodu.
 - o Rozšíření počtu prodejen své sítě plánovalo 57 % maloobchodníků, zmenšovat průměrnou velikost poboček plánovalo jen 30 %. Expandovat chtěly hlavně subjekty v segmentu gastronomie, zdraví a krásy, ale i donedávna problematické módy.
 - o Pro expanzi byla vyhledávána hlavně regionální obchodní centra s větší spádovou oblastí. Rostla ale i poptávka po donedávna opomíjených retailových parcích.

Pokračující zlepšování kondice potvrdila aktuální zpráva CBRE⁶ z dubna 2025, dle které v roce 2024:

- Se tuzemskému maloobchodu dařilo dobře. Příznivému trendu přispěl růst reálných mezd, který společně s nízkou úrovní inflace podpořil vyšší důvěru zákazníků. Díky zlepšení spotřebitelské nálady došlo k posílení poptávky ze strany domácností, a to se promítlo do celoročního růstu reálných tržeb v maloobchodě.
- Návštěvnost regionálních nákupních center sice na počátku roku 2025 stále nedosahovala předcovidové úrovně, ale pokračuje v dlouhodobém růstu taženém pravidelným nákupem potravin, populární je stravování ve food courtech. Nákup oblečení je aktivitou se spíše měsíční frekvencí. Nejvyšší růst aktuálně zaznamenávají obchodní centra zážitkově orientovaná, s větší spádovou oblastí.
- Obsazenost je dlouhodobě velmi stabilní a na vysoké úrovni, v závěru roku 2024 kolem 96 %, přičemž největší podíl zaujímá stále móda s 36 % plochy, následovaná specializovaným maloobchodem se 14 % a sportem s 12 %. Nejvyšší růst v roce 2024 zaznamenal nábytek, jak v ploše, tak v počtu nájemců, následovaný segmentem péče o zdraví a krásu, optikami, lékárnami, mužskou módou a cestovními kancelářemi. Naopak ubylo obuvi a doplňků, dámské módy, sportovního zboží a hraček.
- V roce 2024 došlo po výrazném růstu nákladů maloobchodníků ke zpomalení tohoto trendu. Nájemné se tak v nákupních centrech zvyšovalo v souladu s průměrnou indexací nájmu, nejvyšší růst zaznamenala zážitková centra, z produktových kategorií gastronomie a elektronika, nízký růst naopak zaznamenává stále móda.
- Obraty rostly již pomaleji, než naznačovala o rok starší data, ovšem hlavně díky zpomalení inflace (ta v roce 2024 v průměru činila již jen 2,4 %). Nejvíce rostly obraty v gastronomii (9 %), hlavně díky fastfoodovým konceptům, následované elektronikou (7 %) a volnočasovými aktivitami bez multikin (6 %). Nadále zaostávají segmenty doplňků, módy a sportu, příčinou je např. růst online prodeje v těchto segmentech.
- Během roku 2024 tedy pokračoval vzestup všech výše popsanych ukazatelů.
 - o Návštěvnost regionálních obchodních center meziročně vzrostla o 1,2 %.
 - o Průměrné nájemné meziročně stouply o 3,5 %.
 - o Obraty nájemců zaznamenaly meziroční růst o 4 %.
 - o Míra neobsazenosti byla stabilní na 3,8 %.
- V prvním kvartále roku 2025 se výsledky nesly v podobném duchu jako v roce 2024, jen s drobnými vlivy sezónních výkyvů (Velikonoce v roce 2024 v březnu, v roce 2025 až v dubnu). Dle údajů za první kvartál roku 2025 nadále pokračují výše popsané růsty.
 - o Návštěvnost regionálních obchodních center meziročně roste prozatím o 3 %.
 - o Obraty nájemců zaznamenávají meziroční růst o 2 %.
 - o Míra neobsazenosti činí stále zhruba 4 %.

⁶ Web CBRE.cz → O CBRE → Newsroom → Nejnovější data CBRE ukazují, že do českého maloobchodu se vrací stabilita, ze dne 30. 4. 2025

3.5 ODHADY ZISKU

Emitent k datu vydání tohoto Prospektu prognózu nebo odhad zisku neučinil.

4. RIZIKOVÉ FAKTORY

Zájemce o koupi Dluhopisů by se měl seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o koupi Dluhopisů ke zvážení, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu, by měly být každým zájemcem o koupi Dluhopisů pečlivě vyhodnoceny před učiněním rozhodnutí o investování do Dluhopisů. Nákup a držba Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik. Níže uvedená rizika jsou v každé kategorii seřazena dle významnosti od nejzávažnějších po méně závažná, a označena stupněm rizika „nízké“, „střední“, „vysoké“.

4.1 RIZIKA SPECIFICKÁ PRO EMITENTA A SKUPINU

4.1.1 Finanční a provozní rizika

Riziko závislosti na Dceřiné společnosti (riziko vysoké)

Riziko působí přímo. Emitent nevykonává podnikatelskou činnost a nemůže proto z jiných podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů je závislá především na schopnosti Dceřiné společnosti zabezpečit dostatek zdrojů na splacení dluhů Emitenta z Dluhopisů. Na schopnosti Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů se tak mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně jeho Dceřiné společnosti. Jedná se především o rizika trhu s obchodními nemovitostmi v České republice, resp. na místním trhu, a měnová rizika. Pokles výkonnosti Dceřiné společnosti by se na straně Emitenta mohl projevit nižšími než plánovanými výnosy, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Emitenta dostát svým závazkům, včetně splacení úroků z Dluhopisů a vyplacení Dluhopisů v době jejich splatnosti.

Riziko ztráty klíčových osob (riziko vysoké)

Riziko působí přímo i prostřednictvím Skupiny Trikaya. Klíčové osoby Mateřské společnosti, tzn. předseda a místopředseda představenstva, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových podnikatelských strategií, včetně strategie Emitenta a Dceřiné společnosti. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Emitenta a jeho schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Případná ztráta těchto osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Emitenta a Dceřiné společnosti zejména tak, že bude ohrožen rozvoj Emitenta a Dceřiné společnosti, případně může dojít k utlumení jejich podnikatelských aktivit. Na straně Emitenta z tohoto důvodu může dojít k prodlužení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

Kreditní riziko (riziko vysoké)

Pohledávky Emitenta vůči Dceřiné společnosti tvoří cca 87,19 % celkových pohledávek Emitenta k datu poslední závěrky, tzn. k 31. 12. 2024. Zbylou část tvoří pohledávky za společností Trikaya RRE, a.s. Pohledávky vůči dceřiné společnosti jsou podřízené pohledávkám jiných osob vůči Dceřiné společnosti, konkrétně pohledávkám vzniklým v souvislosti s externím úvěrem Raiffeisenbank a.s. Tato podřízenost neumožňuje Emitentovi získat prostředky z financování poskytnutého Dceřiné společnosti dříve než po splacení externího úvěru, a to ani v případě, že dojde ke splatnosti financování poskytnutého Emitentem Dceřiné společnosti. K datu 31. 12. 2024 bylo podřízeno 100 % pohledávek Emitenta z titulu financování poskytnutého Dceřiné společnosti.

Kreditní riziko v případě Dceřiné společnosti spočívá v riziku prodlužení s úhradou nájemců a v riziku obsazenosti (potenciální výpadky nájemného při uvolnění prostor v OC). K 31. 12. 2024 evidovala dceřiná společnost obchodní pohledávky po splatnosti více než

30 dní v objemu 8 066 tis. Kč, z čehož cca 98,13 % bylo evidováno vůči třetím osobám a zbylých 1,87 % představovaly pohledávky v rámci Skupiny Trikaya. Většina pohledávek vůči třetím stranám je vymáhána soudně a již byla odepsána ve formě 100% opravné položky (celková opravná položka k uvedenému datu činila 5 656 tis. Kč).

Riziko likvidity (riziko vysoké)

Riziko působí na Emitenta prostřednictvím Dceřiné společnosti. Riziko likvidity je riziko krátkodobého nedostatku likvidních prostředků k úhradě splatných dluhů, tzn. nerovnováhy ve struktuře aktiv a pasiv v důsledku rozdílné splatnosti dluhů a rozdílnému portfoliu zdrojů financování. V případě zpoždění úhrad splatných dluhů v důsledku nedostatku likvidních prostředků může dojít k narušení obchodních vztahů a ztrátě obchodních partnerů, případně k penalizaci a zvýšeným nákladům. To může vést k poklesu výnosů z provozní činnosti, k růstu nákladů, a tedy ke snížení zisku a následkem toho k prodlení s vyplacením Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části, respektive k nezaplacení Jmenovité hodnoty Dluhopisů či její části.

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je omezit riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých dluhů, pracovního kapitálu a kapitálových výdajů, ke kterým je zavázán. Řízení likvidity Emitenta má tedy za cíl zajistit zdroje, které budou k dispozici v každém okamžiku tak, aby zajistily úhradu dluhů, jakmile se stanou splatnými.

Likvidní prostředky a krátkodobé závazky Emitenta k 31.12. 2024 tvořily dle auditované účetní závěrky:

• Peněžní prostředky (PP)	8 tisíc CZK
• Krátkodobé pohledávky (KP)	36 727 tisíc CZK
• Zásoby (Z)	0 tisíc CZK
• Časové rozlišení aktivní (ČA)	0 tisíc CZK
• Krátkodobé závazky (KZ)	157 884 tisíc CZK
• Časové rozlišení pasivní (ČP)	65 tisíc CZK
• Čistý pracovní kapitál (PP + KP + Z + ČA – KZ – ČP)	-121 214 tisíc CZK

Likvidní prostředky a krátkodobé závazky Dceřiné společnosti k 31. 12. 2024 tvořily dle auditované účetní závěrky:

• Peněžní prostředky (PP)	19 315 tisíc CZK
• Krátkodobé pohledávky (KP)	15 741 tisíc CZK
• Zásoby (Z)	0 tisíc CZK
• Časové rozlišení aktivní (ČA)	19 938 tisíc CZK
• Krátkodobé závazky (KZ)	59 678 tisíc CZK
• Časové rozlišení pasivní (ČP)	378 tisíc CZK
• Čistý pracovní kapitál (PP + KP + Z + ČA – KZ – ČP)	-5 062 tisíc CZK

Pohledávky Dceřiné společnosti vlastníci obchodní centrum, které vznikají z fakturace nájmu a služeb, jsou řízeny pomocí kontroly splatnosti jednotlivých faktur za nájemníky. Financial controller spolu s externí účetní společností hlídá jednotlivé splatnosti faktur a dává informace Property manažerovi centra ohledně solventnosti jednotlivých nájemníků, aby danou pohledávku s nájemníkem komunikoval. Obchodní závazky jsou naopak řízeny přes nákladový plán nemovitosti na 12 – 24 měsíců dopředu, ze kterého jsou patrné náklady v různých měsících. Na začátku období je nájemníkům zaslán rozpočet na daný rok s předpisem výše měsíčních záloh na krytí provozních nákladů. Finanční závazky jsou řízeny přes podepsaný splátkový kalendář s daným seniorním věřitelem.

Emitent může být vystaven podmíněnému riziku likvidity, které vyplývá z úvěrových smluv, které uzavřela nebo uzavře jeho Dceřiná společnost, a podle kterých při porušení stanovených smluvních ujednání může věřitel vyžadovat zesplatnění nebo naopak neposkytnutí úvěru, což může vést k neplánované potřebě finančních prostředků dříve než k datu původní splatnosti.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem (riziko střední)

Riziko působí přímo i prostřednictvím Dceřiné společnosti. Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta nebo Dceřiné společnosti. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

Emitent se nicméně zavázal (podrobněji v článku 5.4.2 Podmínek cenných papírů, které jsou součástí tohoto Prospektu), že neučiní jakékoliv jednání, které by přímo nebo nepřímo vedlo ke zvýšení Finanční zadluženosti Dceřiné společnosti v daném kalendářním roce, pokud by v důsledku uzavření takovéto transakce (i) Ukazatel finanční zadluženosti Dceřiné společnosti překročil **0,80** nebo (ii) nastal Případ porušení povinnosti nebo Případ porušení povinnosti hrozil či trval,

Zadlužení Emitenta k 31. 12. 2024 činilo 198 milionů CZK, zadlužení Dceřiné společnosti 873 milionů CZK (z toho necelých 138 milionů CZK byl podřízený závazek vůči Emitentovi).

Riziko spojené se sekundárními závazky z úvěrových smluv (riziko střední)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. Úvěrové smlouvy uzavřené s financujícími bankami a společnostmi umožňují stanovení dodatečných závazků či omezení, případně stanovení dalších zvláštních podmínek a závazků, jejichž porušení může vést ke zvýšení úrokové sazby, nebo za určitých okolností, i k předčasnému zesplatnění poskytnutých úvěrů.

Dceřiná společnost se u financující Raiffeisenbank a.s. zavazuje k udržování některých ukazatelů. U obchodního centra coby projektu generujícího výnosy je potřeba především dodržovat ukazatel krytí dluhové služby a obsazenosti, u nemovitostí obecně dále ukazatel loan-to-value, tedy poměr nesplacené výše jistiny úvěru snížené o zůstatek na rezervním účtu a hodnoty nemovitostí zastavených ve prospěch banky. V případě tranše A úvěru je Dceřiná společnost povinna udržovat finanční ukazatel loan-to-value na maximální hodnotě 0,7.

Nelze vyloučit, že v budoucnu dojde k neplnění těchto finančních ukazatelů.

Pokud Dceřiná společnost poruší jeden či několik z uvedených finančních ukazatelů, případně nebudou splněny jiné podmínky úvěrové smlouvy, může vést taková situace k zesplatnění úvěrů, nebo ukončení úvěrové smlouvy bez výpovědní lhůty, či ve velmi krátké výpovědní lhůtě, nebo ke zvýšení úrokových sazeb předmětného úvěru. Pokud by v takovýchto případech nebyly včas zajištěny jiné zdroje financování a poskytnutý úvěr se stal předčasně splatným, existuje riziko, že příslušná financující banka nebo jiná úvěrová instituce bude nakládat s aktivy, která byla poskytnuta jako zajištění úvěru. Tato opatření ze strany financující instituce by měla negativní dopad na likviditu a aktiva, případně na finanční a ziskovou pozici Dceřiné společnosti.

Nejvýznamnějším zajištěním Dceřiné společnosti ve vztahu k poskytnutým bankovním úvěrům k 31. 12. 2024 bylo:

- zástavní právo k nemovitostem,
- zástavní právo k podílu,
- zástavní právo k pohledávkám z nájemních smluv,
- zástavní právo k pohledávkám z pojištění,
- zástavní právo k bankovním účtům,
- podřízení pohledávek,
- patronátní dohoda,
- dohoda se svolením k přímé vykonatelnosti.

Cenové riziko (riziko střední)

Riziko působí zprostředkovaně přes Dceřinou společnost. Emitent jejím prostřednictvím podniká v segmentu obchodních prostor a jeho hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních prací a výši nájemného. Pokud by byla Dceřiná společnost nucena hradit vyšší ceny při rekonstrukci nemovitosti nebo pokud by došlo ke

snížení cenové hladiny nájmu, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Emitenta a potažmo i na jeho schopnost plnit dluhy z dluhopisů.

K datu Prospektu je rekonstrukce obchodního centra Futurum dokončena, a tedy riziko vyšších stavebních cen je nízké aktuálně nízké. V případě dodavatelů služeb nezbytných k provozu nemovitosti, jsou zvýšené ceny fakturovány nájemcům prostřednictvím vyúčtování služeb každý rok a riziko, že nájemníci budou žádat o slevy, je vyšší. Zprostředkovaně pro Emitenta je tak cenové riziko střední.

Měnové riziko (riziko střední)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti, která má z povahy svého podnikání nájem vedený v EUR, ale fakturovaný v CZK s kurzem ČNB dle data vystavení faktury. Tzn. případný pohyb kurzů měn je přenášen na nájemce k datu vystavení faktury. Díky tomu je riziko nižšího příjmu z důvodu splátky dluhu nízké. Riziko pohybu kurzu měny CZK vůči EUR od data vystavení k datu splacení je omezeno na období splatnosti vystavených faktur, které činí maximálně 14 dní. Vzhledem k tomu, že příjem od nájemců v CZK je následně dále převeden do EUR z důvodu splátky úvěru seniornímu věřiteli, která je v EUR, existuje riziko, byť velmi malé, že z důvodu rozdílu měnového kurzu od data vystavení faktury k datu převodu přijatého nájmu na EUR účet nebude mít Dceřiná společnost dostatečné prostředky v cizí měně na splátku úvěru. Do oblasti měnového rizika patří dále skutečnost, že hodnota obchodního centra Futurum bude vždy uváděna a oceňována v EUR. Vlivem této skutečnosti může být změnou kurzů ovlivněn případný prodej obchodního centra v EUR a převod příjmu z prodeje do CZK a tím ovlivněna i schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů.

Riziko schopnosti Emitenta vymáhat plnění ze smluv uzavřených Dceřinou společností (riziko střední)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. Zisk Emitenta, jeho finanční situace a jeho schopnost plnit povinnosti vyplývající z Dluhopisů vůči Vlastníkům dluhopisů jsou závislé na schopnosti Emitenta vymáhat zprostředkovaně plnění z nájemních smluv uzavřených Dceřinou společností a na schopnosti nájemníků platit závazky vůči Dceřiné společnosti řádně a včas. Od doby vypuknutí pandemie COVID-19 v roce 2020, kdy během let 2020 – 2022 byla platební schopnost nájemníků horší, se situace výrazně zlepšila a od roku 2023 většina nájemníků platí své faktury včas.

Riziko je na úrovni Emitenta i Dceřiné společnosti vyhodnocováno průběžně, a to na úrovni statutárních orgánů. K 31. 12. 2024 evidoval Emitent a Dceřiná společnost obchodní pohledávky po splatnosti více než 30 dní v objemu 8 066 tisíc Kč, což představuje 4,6 % z celkových pohledávek Emitenta a Dceřiné společnosti. Z pohledávek po splatnosti je cca 98,13 % evidováno Dceřinou společností vůči třetím osobám, zbylých 1,87 % představují pohledávky v rámci Skupiny Trikaya. Většina pohledávek vůči třetím stranám je vymáhána soudně a již odepsána ve formě 100% opravné položky na tyto nedobytné pohledávky (celková opravná položka činí 5 656 tisíc Kč).

Riziko změn úrokových sazeb (riziko nízké)

Riziko působí na Emitenta přímo i zprostředkovaně přes Dceřinou společnost. Emitent i Dceřiná společnost Emitenta využívají zdroje externího dluhového financování. Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů. Úrokové riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Dluhy Emitenta jsou úročeny výhradně fixními sazbami, dluhy Dceřiné společnosti rovněž především fixními sazbami, výjimkou je navýšení bankovního úvěru Dceřiné společnosti o 1,5 milionu EUR (tranše B úvěru z prosince 2013), které je úročeno referenční sazbou 3M EURIBOR a marží. Tento dluh představuje jen cca 5 % celkových závazků z financování Dceřiné společnosti.

Aktuální vývoj na mezibankovním trhu je ve znamení poklesu referenčních sazeb. Např. dvoutýdenní repo sazba ČNB dosáhla maxima v období 22. 6. 2022 – 22. 12. 2023 na úrovni

7 %, ke dni 7. 5. 2025 byla nicméně již v desátém kroku snížena až na 3,5 %⁷. Sazba 3M EURIBOR na konci dubna 2025 činila 2,25 %, když předchozího maxima dosáhla v listopadu 2023 na úrovni 3,97 %⁸.

Úrokové riziko nicméně existuje v případě budoucího refinancování závazků, kdy v závislosti na aktuálních tržních podmínkách může dojít k opětovnému navýšení měnověpolitických sazeb, což se projeví i na ceně fixní sazbou úročených dluhů.

Riziko nepředvídatelné události (riziko nízké)

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

Riziko nevhodného použití prostředků získaných z emise Dluhopisů (riziko nízké)

Riziko působí zprostředkovaně přes Dceřinou společnost. Prostředky získané Emisí budou použity k refinancování Emitenta a dalším investicím do rozvoje obchodního centra Futurum Dceřinou společností. Existuje riziko, že v případě, že Emitent nebo Dceřiná společnost takto získané prostředky použije nevhodným způsobem nebo tyto prostředky nebude po nějakou dobu využívat vůbec, takto nevyužité peněžní prostředky mohou ztrácet na svojí hodnotě. K datu vyhotovení Prospektu Emitent zamýšlí prostředky získané z Emise dluhopisů použít primárně k refinancování části vlastního kapitálu vloženého akcionáři do projektu obchodního centra Futurum v Brně. Tento krok umožní optimalizaci kapitálové struktury Dceřiné společnosti. Současně budou prostředky směřovány na další development obchodního centra Futurum, jehož cílem je posílení atraktivity pro návštěvníky i nájemce. Plánované investice zahrnují rozšíření nabídky obchodních jednotek a zlepšení zákaznického komfortu s důrazem na ekologická řešení. Tyto kroky zajistí, že obchodní centrum Futurum si zachová svou konkurenceschopnost a bude i nadále vyhledávaným nákupním a volnočasovým cílem v dané spádové oblasti.

Riziko spojené s nedostatečným pojištěním majetku (riziko nízké)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. Dceřiná společnost má uzavřené majetkové pojištění nejdůležitějších aktiv. Náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) mohou mít přesto negativní dopad na majetek Dceřiné společnosti a hospodářskou a finanční situaci Dceřiné společnosti, jelikož pojištění majetku neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s majetkem, proto mohou také negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko střetu zájmů Emitenta a Vlastníků dluhopisů (riziko nízké)

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

Riziko změny akcionářské struktury (riziko nízké)

⁷ Web ČNB → Měnová politika → Rozhodnutí bankovní rady

⁸ Web ECB → Browse data → Datasets → Financial market data (Other data) (111) → Euribor 3-month – Historical close, average of observations through period, Euro area (changing composition), Monthly

Emitentovi nejsou známy informace o ujednáních mezi akcionáři, které mohou následně vést ke změně kontroly nad Emitentem. Do budoucna nicméně změnu kontroly nelze vyloučit, jelikož Mateřská společnost mimo jiné k datu přípravy tohoto Prospektu usiluje nabytí 100 % akcií společnosti Trikaya CRE a.s., se sídlem Brno – Veveří, Šumavská 519/35, PSČ 602 00, IČ 090 21 345, přičemž zvažuje, že po případném nabytí 100% podílu v Trikaya CRE a.s. na tuto společnost převede svůj 80% podíl v Emitentovi. Tato skutečnost, pokud nastane, nebude mít dopad na strukturu konečných vlastníků Emitenta, ani ručení poskytnuté Mateřskou společností, popř. Skupinou Trikaya.

Riziko změny rozhodného účetního dne (riziko nízké)

Emitent i Dceřiná společnost zkrátily poslední účetní období z 12 (dvanácti) na 6 (šest) měsíců, čímž obě společnosti obnovily kalendářní rok jako své účetní období. Rozhodným účetním dnem tak je nově u obou společností 31. prosinec. Díky tomu nejsou poslední historické finanční údaje (k 31. 12. 2024) plně srovnatelné se staršími, když se jedná o údaje za období 6 měsíců roku.

4.1.2 Rizika spojená s pronájmem nemovitostí

Riziko hospodářské recese (riziko střední)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. Dceřiná společnost je vystavena specifickým rizikům realitního trhu (resp. jeho segmentu vázaného na maloobchod, gastronomii a zábavu), jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po nájmech, výkyvy úrokových sazeb, pohyby cen nemovitostí a nájemného a aktivita konkurenčních subjektů.

Dle makroekonomické predikce Ministerstva financí ČR z dubna 2025⁹ česká ekonomika v roce 2024 vzrostla o 1,1 %, v roce 2025 by měla dle predikce růst o cca 2,0 % a v roce 2026 dokonce o 2,4 %, zároveň v roce 2024 klesla inflace, která by se i v roce 2025 a 2026 měla pohybovat poblíž inflačního cíle ČNB (kolem 2,3 – 2,4 %, podobně jako v roce 2024). Společně díky tomu a vysoké poptávce po práci by měly růst opětovně reálné mzdy, a tedy koupěschopnost obyvatel.

Rizika predikce byla ovšem v souhrnu vychýlená směrem dolů, když hospodářskou aktivitu, zejména v některých odvětvích (automobilovém průmyslu), by mohlo utlumit obnovení problémů v dodavatelských řetězcích; kromě negativního dopadu na ekonomický výkon by nečekané události na straně nabídky vytvářely rovněž dodatečné inflační tlaky, které by mohly být vyvolány rovněž zaváděním či zvyšováním cel nebo jiných překážek v zahraničním obchodě, a s ohledem na významné obchodní propojení byly pro Českou republiku negativním rizikem rovněž strukturální problémy a slabý hospodářský růst Německa, pozitivně by však mohly působit probíhající změny v německé rozpočtové politice, které umožní Německu navýšení investic do obrany a infrastruktury.

Uvedený výhled je podstatný pro vývoj trhu obchodních center, na němž působí Dceřiná společnost Emitenta. Lze předpokládat, že rychlejší růst HDP a udržování stabilní nezaměstnanosti se současným poklesem inflace, povede k rychlejšímu růstu reálných mezd, růstu spotřeby domácností, a tedy i růstu tržeb v maloobchodu, což se může projevit poklesem míry neobsazenosti obchodních center či růstem průměrného nájemného, a tedy i budoucím růstem tržeb Dceřiné společnosti.

Zhoršení uvedených makroekonomických veličin, tedy hlavně zpomalení tempa růstu HDP, může mít vliv na zaměstnanost a koupěschopnost zákazníků obchodního centra Futurum. Případná recese by se projevila rovněž sníženou poptávkou po spotřebním zboží, co by dopadlo na tržby nájemců obchodního centra, jejich poptávku po nájemných prostorech či na jejich schopnost dodržovat závazky vůči Dceřiné společnosti. Podobné ochlazení Dceřiná

⁹ Web MF ČR → Rozpočtová politika → Makroekonomika → Makroekonomická predikce → 2025 → Makroekonomická predikce – duben 2025

společnost vnímala v roce 2022, nicméně od počátku roku 2023 eviduje naopak vyšší poptávku po nájemních prostorách.

Růst inflace má rovněž vliv na koupěschopnost zákazníků, navíc může vést sekundárně k zdražení financování, když na vyšší inflaci reaguje centrální banka zvyšováním měnověpolitických sazeb ovlivňujících cenu cizích zdrojů úročených prostřednictvím referenční sazby. V případě horšího než očekávaného makroekonomického vývoje není zaručeno, že Dceřiná společnost udrží stávající obsazenost obchodního centra Futurum, průměrnou výši nájemného či ostatní podmínky nájemních smluv.

Pokles ekonomické aktivity země tedy může ohrozit schopnost Emitenta uhradit své závazky z Dluhopisů.

Riziko související s Emitentovou závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích (riziko střední)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. Dceřiná společnost je v různých oblastech podnikání vystavena rizikům souvisejícím se závislostí na poskytovatelích služeb a subdodavatelích. Emitent, resp. Skupina Trikaya, disponuje zaměstnanci na řízení projektového managementu, prodeje, marketingu, finančního řízení a správu nemovitostí. Nicméně Skupina Trikaya nemá vlastními zaměstnanci pokryty již žádné architektonické, znalecké, stavební, právní a další služby. I přes to, že své partnery vybírá obezřetně, nemůže zaručit poskytování a kvalitu služeb poskytovaných externími subjekty nebo to, že tyto externí subjekty budou dodržovat příslušné předpisy. Finanční obtíže, včetně platební neschopnosti, jakéhokoliv takového poskytovatele služeb nebo jeho subdodavatele nebo snížení kvality služby, překročení rozpočtu či zpoždění dodávek služeb mohou mít nepříznivý dopad na podnikání Dceřiné společnosti, finanční situaci a provozní výsledky. I když Dceřiná společnost má záložní poskytovatele služeb a subdodavatele, nemůže zaručit, že tito poskytovatelé a subdodavatelé budou řádně plnit.

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

Riziko koncentrace (riziko střední)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. Emitent je závislý na podnikání Dceřiné společnosti, vlastníci jedno obchodní centrum, tzn. podnikající na věcně i geograficky omezeném trhu nemovitostí v Brně/Jihomoravském kraji. V případě poklesu tohoto trhu, nebo jiných na něj působících nepříznivých vlivů, může být ohrožena schopnost Emitenta plnit závazky z Dluhopisů prostřednictvím poklesu provozní výkonnosti Dceřiné společnosti.

Riziko neobsazenosti (riziko střední)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. Nesprávný odhad vhodnosti lokality vzhledem k investičnímu záměru, může vést k obtížím výhodně pronajmout obchodní prostory. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti nebo nedosažení plánované výše nájmu obchodních ploch může dlouhodobě ovlivnit výnosnost projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Emitenta a jeho schopnosti plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko neobsazenosti může rovněž vrůst v případě výskytu nečekaných událostí, jako byla v roce 2022 invaze Ruska na území Ukrajiny, která měla negativní dopad na trh s energetickými komoditami a mezinárodní dodavatelské řetězce (čímž v podstatě prodloužila problémy vzniklé již během pandemie COVID-19 z předchozích dvou let). To se společně projevilo ve všeobecném růstu cenové hladiny, přičemž podobný cenový šok může mít negativní dopad na provozní náklady nájemců, stejně jako jejich investiční rozhodování, a rovněž na kupní sílu zákazníků obchodního centra. Případná neschopnost nájemců obchodního centra plnit závazky by vedla k ukončení nájemních smluv a opuštění pronajímaných jednotek. V takovém případě existuje sekundární riziko, že uvolněné prostory nebudou pronajaty za podobně výhodných podmínek pro Dceřinou společnost, nebo zůstanou

delší dobu prázdné, což může společně vést k poklesu příjmů Dceřiné společnosti, a jejich hospodářských výsledků a v konečném důsledku se negativně projevit na hospodářské situaci Emitenta a jeho schopnosti plnit dluhy z Dluhopisů.

V případě obchodního centra Futurum ve vlastnictví Dceřiné společnosti se pohybovala v závěru roku 2024 obsazenost na úrovni 96 %.

Riziko předčasného ukončení nájemních smluv (riziko nízké)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. Nájemní smlouvy uzavírané Dceřinou společností a jednotlivými nájemci obchodního centra Futurum obsahují ustanovení pro případ porušení nájemní smlouvy a některé nájemní smlouvy mohou obsahovat i ustanovení o jejich předčasném ukončení ze strany nájemců (break opce). Možnost ukončení nájemní smlouvy ze strany nájemců je vázána zpravidla na pokles obsazenosti obchodního centra na 80 %, 75 % a 70 %. Aktuální obsazenost obchodního centra Futurum se v závěru roku 2024 pohybovala na úrovni 96 %, tedy podobné jako činil tržní průměr, a riziko poklesu obsazenosti na uvedené nižší úrovni tak je velmi malé. Nicméně případné předčasné ukončení nájemní smlouvy jednou ze stran může negativně ovlivnit hospodaření Dceřiné společnosti. V případě realizace tohoto scénáře hrozí, že volné prostory nebudou pronajaty za podobně výhodných podmínek pro Dceřinou společnost, nebo zůstanou delší dobu prázdné, což může společně vést k poklesu příjmů Dceřiné společnosti, a jejich hospodářských výsledků a v konečném důsledku se negativně projevit na hospodářské situaci Emitenta a jeho schopnosti plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko zvýšených investic a nákladů na opravy (riziko nízké)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. Obchodní centrum Futurum bylo v nedávné době zcela rekonstruováno. Rekonstrukce byla dokončena v létě 2021 a obchodní centrum bylo znovuotevřeno v září stejného roku. Riziko zásadních nečekaných investic je tak nízké. Emitent nicméně plánuje použít část výtěžku z emise na další rozvoj obchodního centra. Dceřiná společnost má zpracovaný plán nikoli nezbytných investic a dále běžných oprav (v tomto případě na 3 roky). Náklady na opravy jsou součástí běžných nákladů, které hradí z větší části nájemci obchodních jednotek dle podmínek nájemních smluv. Část provozních nákladů hradí i Dceřiná společnost, stejně jako investice realizované na základě plánu investic. V plánu na rok 2025 je uvažována renovace únikových schodišť a vnitřních prostor garáží, přístřešku nad eskalátory a realizace dětského hřiště.

Existuje riziko, že tyto náklady v podobě cen materiálu, služeb a práce vzrostou s míře, kterou nebudou nájemci schopni či ochotni pokrýt výnosy své podnikatelské činnosti a větší část uvedených výdajů bude kryt Dceřiná společnost, čímž dojde ke zhoršení hospodářských výsledků Dceřiné společnosti a následně i Emitenta.

Obchodní centrum Futurum může být také v budoucnu poškozeno v důsledku živelní nebo jiné nepředvídatelné události (byť tyto kryje pojistná smlouva), nebo může nastat jiná potřeba jeho větších oprav, díky čemuž může klesnout tržní hodnota obchodního centra z důvodu omezené schopnosti pronajímat prostory s požadovanou výnosností, což by mělo dopad na hospodářské výsledky Dceřiné společnosti a zprostředkovaně by se negativně projevilo na hospodářské situaci Emitenta a jeho schopnosti plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko konkurence (riziko nízké)

Typem a skladbou nájemců se OC Futurum řadí k nákupním centrům, u kterých je hlavní spádová oblast vymezena až 30 minutami jízdy. Ve vymezené spádové oblasti se nacházejí další obchodní centra, z nichž pouze některá mohou být považována za konkurenční. Nejvyšší překrytí obchodů má OC Futurum s Campus Square a Galerií Vaňkovka. Campus Square má výrazný překryv v sektoru potravin, elektroniky a gastronomie, konkurenční výhodou OC Futurum je nabídka velkého a moderního fitness centra. Galerie Vaňkovka konkuruje OC Futurum především v oblasti módy a doplňků, Galerie Vaňkovka má však omezené parkování a nenabízí žádné volnočasové aktivity.

Riziko přerušení provozu obchodních jednotek (riziko nízké)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. V případě selhání technologií, obsluhy, živelní pohromy, oprav či jiných nečekaných událostí může dojít k dlouhodobějšímu přerušení běžného provozu pronajímaných obchodních jednotek, což může vést ke snížení výnosů z nájemného Dceřiné společnosti. Riziko úzce souvisí s rizikem spojeným s nedostatečným pojištěním, když jedním z možných důvodů rychlého obnovení provozu obchodních jednotek může být i prodleva výplaty pojištěného prodlužující dobu potřebných oprav a investic do nových technologií atd. I přes skutečnost, že nájemci za svůj provoz ručí sami a je od nich vyžadováno vlastní pojištění, může to vést k poklesu příjmů Dceřiné společnosti, a jejich hospodářských výsledků a v konečném důsledku se negativně projevit na hospodářské situaci Emitenta a jeho schopnosti plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko změny hodnoty aktiv (riziko nízké)

Riziko působí prostřednictvím Dceřiné společnosti. Hodnota aktiv Dceřiné společnosti, především obchodního centra Futurum, může být ovlivněna tržním oceněním. Tržní hodnota takového aktiva je z podstatné části vázána na dosahované nájem z obchodních jednotek a může kolísat v čase. V případě, že by Dceřiná společnost rozhodla v nevhodném okamžiku o prodeji takové nemovitosti (či spíše Emitent prodeji Dceřiné společnosti), může se pokles tržní hodnoty aktiv negativně projevit na realizované prodejní ceně a následně schopnosti Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko sporů v souvislosti s nájemními smlouvami (riziko nízké)

Riziko působí zprostředkovaně přes Dceřinou společnost. Případné právní náklady vzniklé z důvodu sporů v souvislosti s nájemními smlouvami by mohly snížit zisk Emitenta, popřípadě ohrozit schopnost Emitenta plnit jeho dluhy z Dluhopisů. Emitent neeviduje aktuálně k datu zpracování Prospektu žádné významnější právní spory.

Riziko právní, regulatorní nebo daňové (riziko nízké)

Riziko působí přímo i zprostředkovaně přes Dceřinou společnost. Emitent v současnosti podniká v aktuálním právním, regulatorním nebo daňovém prostředí v České republice. Tyto podmínky a jejich předpokládaný vývoj zpracovává do svých odhadů. Odchytky od očekávaného vývoje mohou mít negativní dopad na podnikání Emitenta.

Jedná se například o potenciální růst některých daňových sazeb (např. daň z příjmů právnických osob v roce 2024 z 19 % na 21 %), které by negativně ovlivnily cash flow Emitenta, stejně jako o znalosti současného právního rámce, který ovlivňuje délku stavebního a územního řízení (pro potřebu případného budoucího rozvoje obchodního centra Futurum). Pokud by legislativní změny vedly k prodloužení těchto řízení, mohlo by to mít negativní dopad na cash flow Emitenta.

4.2 RIZIKA SPECIFICKÁ PRO CENNÉ PAPÍRY EMITENTA

Riziko nesplacení (riziko vysoké)

Dluhopisy stejně jako jakákoli jiná půjčka podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplatit výnos z Dluhopisů nebo splatit jejich jmenovitou hodnotu a hodnota pro Vlastníky Dluhopisů při splacení může být nižší než jejich původní investice, za určitých okolností může být hodnota i nula. Schopnost Emitenta splatit jistinu závisí především na podnikatelské úspěšnosti Emitenta a Dceřiné společnosti.,

Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům Dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládající přímé, obecné, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta s výjimkami popsány v Prospektu. V případě úpadku Emitenta jsou závazky z Dluhopisů považovány za zajištěné pohledávky vlastníků Dluhopisů, které budou uspokojeny až po uspokojení zajištěných pohledávek případných jiných věřitelů.

Riziko likvidity (riziko vysoké)

Dluhopisy emitované nebankovními emitenty mohou mít minimální likviditu, existuje riziko, že nevznikne dostatečně likvidní sekundární trh Dluhopisů, nebo pokud vznikne, nemusí existovat po dostatečně dlouhou dobu. Emitent nepožádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném ani jiném trhu cenných papírů. V případě dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném či jiném trhu nelze zaručit, že vznikne dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud vznikne, že takový sekundární trh bude trvat či bude jakkoliv likvidní. Zároveň může být obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu není investor schopen kdykoliv prodat své Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Investoři budou muset v takovém případě držet Dluhopisy do jejich splatnosti bez možnosti jejich dřívějšího prodeje či pouze s možností prodeje s výrazným diskontem.

Riziko nedostatečného zajištění Dluhopisů (riziko střední)

Dluhopisy představují přímé, zajištěné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou dluhů Emitenta vůči bankám a finančním institucím a těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení příslušného právního předpisu.

Splacení dluhů Emitenta z vydaných Dluhopisů není zajištěno třetí osobou (např. ručitelem), ale je zajištěno zástavním právem zřízeným ve prospěch Agenta pro zajištění, a to k akciím emitovaným Emitentem, ve formě na jméno, každá o jmenovité hodnotě 4 000 Kč (čtyři tisíce korun českých), v počtu 500 ks (pět set kusů) (akcie Emitenta též společně dále jen „**Akcie**“), které jsou nahrazeny:

- hromadnou listinou č. H001, nahrazující akcie č. 001 až 150 včetně,
- hromadnou listinou č. H002, nahrazující akcie č. 151 až 187 včetně,
- hromadnou listinou č. H003, nahrazující akcie č. 188 až 250 včetně a
- hromadnou listinou č. H004, nahrazující akcie č. 251 až 500 včetně,

vydanými na jméno a ve výhradním vlastnictví Mateřské společnosti (hromadné listiny H001 a H004) a společnosti Support Universal, a.s. (hromadné listiny H002 a H003). Součástí příslušné smlouvy o zástavě akcií je vedle zřízení zástavního práva k Akciím i zřízení zákazu zcizení a zatížení Akcií bez předchozího souhlasu Agenta pro zajištění.

Akcie jsou plně splaceny a představují 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.

Na základě úvěrové smlouvy ze dne 10. 10. 2022 se Dceřiná společnost, mimo jiné zavázala nevyplatit bez předchozího písemného souhlasu Raiffeisenbank a.s. podíl na zisku nebo rozhodnout o distribuci jiných částí vlastního kapitálu ve prospěch Emitenta, popř. Mateřské společnosti.

V souvislosti s úvěrovou smlouvou došlo k zřízení zástavního práva ve prospěch Raiffeisenbank a.s. k majetku Dceřiné společnosti (tj. zejména k zřízení zástavního práva k nemovitostem, k pohledávkám z pojistných smluv a k pohledávkám z vkladů na účtech) a dále též k uzavření smlouvy o zastavení podílu v korporaci mezi Emitentem a Raiffeisenbank a.s., na jejímž základě Emitent zřídil zástavní právo k 100% podílu v Dceřiné společnosti ve prospěch Raiffeisenbank a.s. V této se Emitent mimo jiné zavázal nerozhodnout v době trvání zástavního práva o vyplacení podílu na zisku nebo obdobného plnění spojeného se 100% podílem v Dceřiné společnosti, a to v rozporu s ujednáními sjednanými v úvěrové smlouvě.

S ohledem na výše popsaná zástavní práva zřízená ve prospěch Raiffeisenbank a.s. a podmínky omezující splacení dluhů Dceřiné společnosti vůči mimo jiné Emitentovi dle smlouvy o podřízení pohledávek existuje ve vztahu k majetku, který slouží k zajištění dluhů Emitenta vyplývajících z emise Dluhopisů, riziko limitované hodnoty Akcií. K majetku Emitenta a Dceřiné společnosti je zřízeno zástavní právo ve prospěch Raiffeisenbank a.s., což znamená, že v případě výkonu zástavního práva k Akciím ze strany Agentu pro zajištění bude výše výtěžku zpeněžení Akcií výrazným způsobem ovlivněna skutečností, že majetek Emitenta a Dceřiné společnosti je zatížen zástavním právem zřízeným ve prospěch Raiffeisenbank a.s.

Toto riziko bude trvat do okamžiku, než dojde k úplnému splacení dluhu z úvěrové smlouvy, jejíž den konečné splatnosti je stanoven na datum 31. 12. 2027.

Riziko spojené s Agentem pro zajištění (riziko střední)

Agent pro zajištění vstupuje do práv vlastníků dluhopisů při výkonu zástavního práva a vlastníci tato práva nemohou vykonávat samostatně.

Existuje riziko nevhodného, či opožděného, výkonu zástavního práva, které spočívá především v potenciální ztrátě hodnoty zástavy a v možných právních komplikacích, pokud zástavní věřitel (Agent pro zajištění) nepostupuje v souladu se zákonem. Důsledky mohou zahrnovat finanční ztráty pro dlužníka i věřitele, zmaření prodeje zástavy nebo i soudní spory.

Riziko pevně stanovené úrokové sazby (riziko střední)

Dluhopisy jsou vystaveny riziku snížení jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Ceny dluhopisů a výše tržní úrokové míry se chovají protichůdně. Pokud dojde k poklesu úrokových měr, dochází k růstu cen dluhopisů na trhu a naopak.

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (tržní úroková sazba) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do Dluhopisů.

Riziko poplatků (riziko střední)

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

Riziko absence pojištění (riziko střední)

Na pohledávky vlastníků Dluhopisů se pro případ neschopnosti Emitenta dostát svým dluhům z vydaných Dluhopisů nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. z Garančního fondu.

Riziko krácení objednaného množství Dluhopisů (riziko střední)

Množství dluhopisů, které si investor v rámci nabídky Dluhopisů objedná, je Emitent oprávněn dle svého uvážení krátit. Existuje tedy riziko, že investor získá méně Dluhopisů, než kolik si

jich v souladu s pravidly nabídky a prodeje Dluhopisů objednal. Potenciální objem investice tak může být nižší, než investor předpokládal.

Riziko inflace (riziko nízké)

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku. Růst inflace snižuje výši reálného výnosu investice do Dluhopisů. Pokud inflace překročí výnos dluhopisů, který činí 8,0 % p.a., bude hodnota reálných výnosů z investice do Dluhopisů záporná. S ohledem na aktuální predikci průměrné míry inflace v České republice ve výši 2,4 % v roce 2025 a 2,3 % v roce 2026 je toto riziko nízké¹⁰. Což platí i pro delší období, když v horizontu druhého kvartálu roku 2028 činí průměrně predikovaná inflace 2,1 % (s rozpětím odhadů od 2,0 % do 2,5 %)¹¹ a výnos z Dluhopisů očekávanou inflaci v každém z těchto období násobně převyšuje. Nadále však existuje riziko poklesu reálného výnosu, pokud bude inflace dlouhodoběji vyšší než očekávaná.

Riziko zdanění (riziko nízké)

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

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů (riziko nízké)

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

¹⁰ Web MF ČR → Rozpočtová politika → Makroekonomika → Makroekonomická predikce → 2025 → Makroekonomická predikce – duben 2025

¹¹ Web ČNB → Finanční trhy → Inflační očekávání finančního trhu → Inflační očekávání FT 2024 2025 → Květen 2025

5. PODMÍNKY CENNÝCH PAPIRŮ

Dluhopisy vydávané společností **Mall Vienna Brno a.s.**, se sídlem Brno – Dolní Heršpice, Vídeňská 132/100, PSČ 619 00, IČ 066 79 978, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, spisová značka B 8038, dle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 300 000 000 Kč (slovy tři sta milionů korun českých), nesoucí fixní úrokový výnos 8,00 % p.a., splatné v roce 2028, se řídí těmito emisními podmínkami (dále jen „**Emisní podmínky**“) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“). Dluhopisům byly centrálním depozitářem (jak je tento pojem definován níže) přiděleny identifikační kódy ISIN CZ0003576373, FISN Mall Vienna Brn/8.0 DEB 20281001 a CFI DBFSGR. Název Dluhopisu je „**MVB 8,00/28**“.

Pro účely veřejné nabídky byl vyhotoven Unijní prospekt pro růst Dluhopisů v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES a s nařízením Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004.

Prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2025/113746/CNB/650 ze dne 16. 9. 2025, které nabylo právní moci dne 18. 9. 2025 a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Prospekt má platnost do 18. 9. 2026 včetně. V souladu s ustanovením článku 12 Nařízení 2017/1129 je Prospekt pro účely veřejné nabídky platný po dobu dvanácti měsíců od pravomocného schválení. Bude-li Emitent činit veřejnou nabídku Dluhopisů po tomto datu, uveřejní Emitent nový Prospekt schválený ČNB tak, aby veřejná nabídka probíhala vždy na základě platného Prospektu. Prospekty (a jejich případné dodatky) budou všem zájemcům k dispozici v elektronické podobě na webové stránce Emitenta <https://www.trikaya.cz/> v sekci Investiční příležitosti, podsekcí Veřejná emise dluhopisů.

Tento prospekt schválila ČNB jako příslušný orgán podle Nařízení 2017/1129. ČNB nevykonává nad Emitentem dohled. ČNB schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení 2017/1129, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, nebo Dluhopisů, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením tohoto Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit jmenovitou hodnotu.

Činnosti **administrátora** spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat společnost **CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.**, se sídlem Brno – Královo Pole, Jana Babáka 2733/11, PSČ 612 00, IČ 277 58 419, zapsaná v obchodním rejstříku pod spisovou značkou B 5249 vedenou Krajským soudem v Brně (dále jen „**Administrátor**“). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Vlastníkům dluhopisů (jak je tento pojem níže definován) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí je upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora, jak je uvedena v článku 5.11 těchto Emisních podmínek.

Závazky (Dluhy) Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny ve prospěch Vlastníků dluhopisů zástavními právy k Akciím, přičemž práva Vlastníků dluhopisů k Zajištění bude v souladu s § 20 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech koncentrovat, uplatňovat a vykonávat **agent pro zajištění**, společnost **CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.**, se sídlem Brno – Královo Pole, Jana Babáka 2733/11, PSČ 612 00, IČ 277 58 419 (dále jen „**Agent pro zajištění**“), podrobněji v článku 5.15 těchto Emisních podmínek.

5.1 OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

5.1.1 Forma, podoba, jmenovitá hodnota, měna a druh

Dluhopisy jsou vydány jako zaknihované cenné papíry ve formě na řad (dále také jen „**Zaknihované dluhopisy**“).

Dluhopisy jsou vydávány v předpokládaném celkovém počtu **6 000 kusů**, každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu **50 000 Kč** (slovy padesát tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je **300 000 000 Kč** (slovy tři sta milionů korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než **300 000 000 Kč** (slovy tři sta milionů korun českých).

5.1.2 Oddělení práva na výnos, výměnná a předkupní práva

Oddělení práva na výnos z Dluhopisu se vylučuje. S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva ani žádné zvláštní právo ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1, písm. b) Zákona o dluhopisech.

5.1.3 Omezení převoditelnosti

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (jak je tento pojem definován v článku 5.7.4 těchto Emisních podmínek).

5.1.4. Vlastníci dluhopisů

Pro účely Emisních podmínek se vlastníkem dluhopisů rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka je Dluhopis evidován v centrální evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1 – Staré Město, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 4308 či v evidenci jiné osoby oprávněné či pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů v České republice nebo v jiné právními předpisy stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (dále také jen „**Vlastník dluhopisů**“). (Centrální depozitář cenných papírů, a.s., jakýkoli jeho případný právní nástupce, jakož i jakákoli jiná osoba oprávněná či pověřená vedením evidence zaknihovaných cenných papírů či její části v souladu s aplikovatelnými právními předpisy České republiky dále jen jako „**Centrální depozitář**“). Dokud nebudou Emitent a Administrátor přesvědčivým způsobem informováni o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených zaknihovaných cenných papírů, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět mu platby v souladu s těmito Emisními podmínkami. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu a které nebudou mít Dluhopis z jakýchkoli důvodů zapsán na svém účtu vlastníka v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

5.1.5. Převod dluhopisů

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníků dochází k převodu Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníků v souladu s platnými právními

předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníků je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníků, nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

5.1.6. Ohodnocení finanční způsobilosti

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

5.2 DATUM EMISE, LHŮTA PRO UPISOVÁNÍ, EMISNÍ KURZ, ZPŮSOB A MÍSTO ÚPISU DLUHOPISŮ A PŘIJETÍ NA REGULOVANÝ TRH

5.2.1 Datum emise

Datum emise Dluhopisů je stanoveno na 1. 10. 2025 (dále jen „Datum emise“).

5.2.2 Lhůta pro upisování

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) postupně kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začne běžet 22. 9. 2025 a končí 18. 9. 2026 (včetně) (dále jen „Lhůta pro upisování“), případně dodatečné lhůty pro upisování (dále jen „Dodatečná lhůta pro upisování“), kterou Emitent může stanovit, pokud nebude Lhůta pro upisování dostačující. Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně.

Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování je Emitent povinen oznámit Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku v článku 5.14 těchto Emisních podmínek.

Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů skončí nejpozději 18. 9. 2026, přičemž bude-li chtít Emitent veřejně nabízet Dluhopisy i po tomto datu v rámci Dodatečné lhůty pro upisování, bude Emitent povinen vyhotovit a uveřejnit nový platný prospekt Dluhopisů, a to i opakovaně, bude-li to relevantní.

5.2.3 Emisní kurz

Emisní kurz Dluhopisů upsaných před Datem Emise je stanoven na 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Emisní kurz Dluhopisů nabízených po Datu Emise z účtu Emitenta bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise, bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.

Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanovuje, že žádná osoba nemá vůči jakémukoli upisovateli Dluhopisů či investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat. Emisní kurz bude uveřejněn na internetové stránce Emitenta <https://www.trikaya.cz/> v sekci Investiční příležitosti, podsekcí Veřejná emise dluhopisů.

5.2.4 Způsob a místo nabytí dluhopisů

Dluhopisy budou vydány buď (i) přímo na majetkové účty vlastníků, kteří upsali Dluhopisy a uhradili emisní kurz před Datem emise nebo (ii) jednorázově k Datu emise na majetkový účet Emitenta v souladu s § 15, odst. 4 Zákona o dluhopisech a na majetkové účty vlastníků, kteří upsali a zaplatili emisní kurz, budou převedeny následně. Oba způsoby jsou co do výsledku i vztahu k Emitentovi i Dluhopisům ekvivalentní.

Podrobnější údaje o způsobu a místě koupě Dluhopisů, způsobu a lhůtě převedení Dluhopisů jednotlivým nabyvatelům a způsobu úhrady emisního kurzu, jsou uvedeny v oddílu PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ tohoto Prospektu.

Jakoukoli veřejnou nabídku Dluhopisů bude Emitent činit vždy pouze na základě platného prospektu.

5.3 STATUS DLUHOPISŮ

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné, nepodřízené a v rozsahu Zajištění (jak je tento pojem definován níže) zajištěné dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak Emisní podmínky a/nebo kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

5.4 POVINNOSTI EMITENTA

Definice pojmů

Finanční zadluženost znamená jakoukoli níže uvedenou zadluženost vyplývající z auditované účetní závěrky Emitenta a Dceřiné společnosti, která bude, s výjimkou zadluženosti popsané v odstavci f) a g) níže, považována za dluh evidovaný v rozvaze Emitenta nebo Dceřiné společnosti (pokud bude určitá zadluženost vykazovat znaky více kategorií Zadluženosti, bude započítána pouze jednou; stejně tak případný dluh Emitenta dále poskytnutý Dceřiné společnosti bude započítán rovněž pouze jednou):

- a) přijatý úvěr či zápůjčku;
- b) aniž by byl dotčen odstavec (g) níže, přijetí jakéhokoli akreditivu či obdobného instrumentu vystaveného na základě linky bankovních záruk, akreditivů či obdobných instrumentů nebo přijetí úvěru za účelem uhrazení faktur třetím osobám;
- c) úvěr na nákup dluhopisů nebo emise dluhopisů (včetně Dluhopisů), dlužní úpisy, akcie sloužící jako zajištění dluhu třetí osoby nebo jakýkoli jiný podobný nástroj;
- d) akcie s přednostním právem na výplatu podílu na vlastních zdrojích nebo na likvidačním zůstatku společnosti;
- e) faktoring nebo jiné úplatné postoupení pohledávek, u něhož může dojít k zpětnému postoupení pohledávek na postupitele nebo postihu v rozsahu potenciální úplaty nebo peněžité náhrady za zpětné postoupení nebo postih (s výjimkou pohledávek prodaných bez regresu (postihu) při splnění požadavků na vyřazení z rozvahy (odúčtování) podle IFRS);
- f) leasing;
- g) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z předem uzavřené kupní smlouvy s odloženou účinností v případě, že (i) jedním z hlavních důvodů uzavření smlouvy je získávat prostředky nebo financovat akvizici nebo výstavbu příslušného aktiva (majetku) nebo služby; a (ii) smlouva se týká dodání aktiv (majetku) nebo služeb a platba je splatná víc než 120 (sto dvacet) dní po termínu dodání;
- h) jakékoli náhradní plnění třetí osobě, která splnila dluh dlužníka (včetně regresního nároku) z důvodu ručení, slibu odškodnění, záruky, stand-by akreditivu, dokumentárního

- akreditivu, nebo jiného nástroje vydaného bankou nebo finanční institucí (s výjimkou dodavatelského úvěru v souvislosti s běžnou obchodní činností příslušné osoby);
- i) jinou transakci (včetně forwardových smluv o koupi nebo prodeji), která má komerční účinek zápůjčky nebo úvěru; nebo
 - j) (bez dvojitého zápočtu) částku jakéhokoli dluhu vyplývajícího z uplatněného ručení, finanční záruky, slibu odškodnění nebo obdobného závazku, který představuje zajištění proti peněžité ztrátě u transakcí uvedených v odstavcích (a) až (i) výše.

Práva třetí osoby znamená jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, ručení, nebo jakoukoli jinou formu zajištění včetně nikoli však výlučně jakéhokoli obdobného institutu dle práva jakékoli jurisdikce.

Projektové financování znamená ujednání o poskytnutí finančních prostředků, které mají být v převážné míře a hlavně použity k financování nebo refinancování koupě, výstavby, rozšíření nebo využití projektů nebo jakéhokoliv majetku Dceřiné společnosti – zejména obchodního centra FUTURUM BRNO a dalších nemovitostí na LV č. 402, k.ú. Dolní Heršpice, obec Brno, přičemž osoby poskytující takové finanční prostředky souhlasí s tím, aby tyto finanční prostředky byly dlužníkem splaceny z příjmů z prodejů či jiného zcizení, užívání, provozování, náhrad za zničení nebo poškození financovaného majetku, a k datu poskytnutí takového financování mohli poskytovatelé takových finančních prostředků oprávněně předpokládat, že jistina a úrok z takto poskytnutých finančních prostředků budou splaceny z takových příjmů z projektu. Projektové financování je zajištěno zejména prostřednictvím Úvěrové smlouvy, případně dalších smluv o úvěru (případně obdobných produktů), které budou uzavřeny v rámci Projektového financování – zejména, nikoliv však výlučně, za účelem refinancování Úvěrové smlouvy.

Ukazatel finanční zadluženosti znamená poměr (a) Finanční zadluženosti Emitenta a Dceřiné společnosti k (b) hodnotě nemovitostí Dceřiné společnosti zjištěných znaleckým posudkem k datu ukončení účetního období Dceřiné společnosti. Ukazatel finanční zadluženosti se pro účel posuzování plnění povinnosti uvedené v tomto článku 5.4 Emisních podmínek vypočítá z posledních dostupných údajů o Finanční zadluženosti Emitenta a Dceřiné společnosti, minimálně však jednou ročně.

Úvěrová smlouva znamená Úvěrovou smlouvou č. 26161478 uzavřenou mezi Dceřinou společností a Raiffeisenbank a.s., se sídlem Praha 4, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 78, IČ 492 40 901.

Znalecký posudek znamená znalecký posudek na ocenění nemovitostí Dceřiné společnosti renomovanou společností pro oceňování nemovitostí, a to kteroukoliv z následujících společností: (i) Savills CZ s.r.o., se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na Florenci 2116/15, PSČ 110 00, IČ 055 61 281, (ii) Colliers International, s.r.o., se sídlem Praha 1 – Nové Město, Na příkopě 859/22, PSČ 110 00, IČ 614 99 404, (iii) SENTIENT s.r.o., se sídlem Praha 8 – Libeň, Smrčkova 2485/4, PSČ 180 00, IČ 639 96 537, (iv) JONES LANG LASALLE, s.r.o., se sídlem Praha 4 – Nusle, Hvězdova 1716/2b, PSČ 140 00, IČ 247 89 704, (v) Deloitte Advisory, s.r.o., se sídlem Praha 2 – Vinohrady, Italská 2581/67, PSČ 120 00, IČ 275 82 167, případně jejich právní nástupce, nebo jinou renomovanou společnost působící v oblasti oceňování nemovitostí, a to dle výběru Emitenta.

5.4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů nezřídí ani neumožní zřízení žádného Práva třetí osoby k zajištění jakýchkoliv dluhů, které by zcela nebo z části omezilo práva Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takového Práva třetí osoby Emitent nezajistí, aby byly jeho dluhy vyplývající z Dluhopisů, které jsou nadefinovány v těchto Emisních podmínkách, (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem, schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 5.12.1 těchto Emisních podmínek). Do okamžiku zániku veškerých dluhů na základě nebo v souvislosti s Úvěrovou smlouvou je existence nebo zřízení jakéhokoli zajištění (včetně Práva třetí osoby) na majetku Dceřiné společnosti nebo podílu na ní povoleno, a to za podmínek Úvěrové smlouvy a s ní souvisejících finančních dokumentů.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoliv Právo třetí osoby (současné nebo budoucí):

- a) zřízené k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta v Dceřiné společnosti, stejně jako k dalšímu majetku Emitenta, zřízené jako zajištění dluhu Emitenta nebo Dceřiné společnosti z titulu jakéhokoliv dluhového financování poskytnutého jakoukoliv třetí osobou Dceřiné společnosti za účelem Projektového financování Dceřiné společnosti, a to včetně zajištění zřízených až po Datu Emise;
- b) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo Dceřiné společnosti v rámci jejich běžné obchodní činnosti;
- c) vážnoucí nebo vznikající na majetku Emitenta nebo Dceřiné společnosti v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem, respektive Dceřinou společností, k zajištění proti pohybu úrokových sazeb nebo měnových kurzů (pro vyloučení pochybností s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely);
- d) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta nebo jeho Dceřiné společnosti existující k Datu emise, včetně jakéhokoliv refinancování takovýchto dluhů (do výše původního Zajištění) zajišťovaných Emitentem nebo jakoukoli jeho Dceřinou společností;
- e) vážnoucí na majetku Emitenta nebo Dceřiné společnosti k Datu Emise;
- f) vážnoucí na majetku v době jeho nabytí Emitentem nebo Dceřinou společností; nebo
- g) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

5.4.2 Omezení finančního zadlužení Emitenta a Dceřiné společnosti

Emitent neučiní jakékoliv jednání, které by přímo nebo nepřímo vedlo ke zvýšení Finanční zadluženosti Dceřiné společnosti v daném kalendářním roce, pokud by v důsledku uzavření takovéto transakce (i) Ukazatel finanční zadluženosti Dceřiné společnosti překročil **0,80** nebo (ii) nastal Příklad porušení povinnosti nebo Příklad porušení povinnosti hrozil či trval.

Emitent před splacením všech Dluhopisů nepřijme žádný další dluh z dluhového financování se splatností či možností předčasného splacení před Datem splatnosti Dluhopisů, který by v jakémkoli okamžiku v období od Data emise do data splacení všech Dluhopisů převyšoval částku 20 000 000 Kč (slovy dvacet milionů korun českých) nebo její ekvivalent v jiné měně. Omezení sjednané v předchozí větě se neuplatní na případy refinancování dluhů Emitenta vyplývajících ze smluvních ujednání Emitenta existujících k Datu emise (zejména závazků Emitenta, které jsou specifikovány v článku 9.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY tohoto Prospektu).

Emitent se dále zavazuje a zajistí, že testování Ukazatele finanční zadluženosti bude prováděno jednou ročně vždy na základě dat k 31.12. ve lhůtě do 4 měsíců od skončení účetní závěrky.

Emitent je povinen neprodleně poté, co se dozvěděl o porušení Ukazatele finanční zadluženosti, písemně oznámit tuto skutečnost Administrátorovi a Agentovi pro zajištění. Emitent je dále povinen oznámit tuto skutečnost Vlastníkům dluhopisů způsobem a ve lhůtě uvedené v článku 5.4.8 těchto Emisních podmínek.

5.4.3 Náprava Ukazatele finanční zadluženosti

Do 30 (třiceti) dnů poté, co Emitent porušení Ukazatele finanční zadluženosti řádně oznámil dle předchozího článku těchto Emisních podmínek, Emitent zajistí nápravu Ukazatele finanční zadluženosti, a to (i) splacením části dluhu emitenta z Dluhopisů (či jeho odpovídající části) nebo (ii) nahrazením části dluhu emitenta z Dluhopisů zápůjčkou či úvěrem, pokud bude taková zápůjčka či úvěr podřízen dluhům z Dluhopisů (již k okamžiku poskytnutí); (body (i) až (ii) dále jen „**Náprava Ukazatele finanční zadluženosti**“).

Bez zbytečného odkladu po každé Nápravě Ukazatele finanční zadluženosti a nejpozději 30 (třicet) dnů po dni, ve kterém se Emitent dozvěděl o porušení a oznámil ho Administrátorovi a Agentovi pro zajištění, je Emitent povinen prokázat Nápravu Ukazatele finanční zadluženosti pod 0,80 Administrátorovi a Agentovi pro zajištění a uveřejnit ji způsobem uvedeným v článku 5.14 těchto Emisních podmínek spolu s potvrzením vydaným osobami oprávněnými jednat za Emitenta o tom, že Ukazatel finanční zadluženosti je po poskytnutí Nápravy Ukazatele finanční zadluženosti v souladu s úrovní stanovenou v článku 5.4.2 těchto Emisních podmínek. Pro účely tohoto odstavce bude Finanční zadluženost vypočtena v aktuální výši (ke konci

měsíce, kdy k porušení došlo) a hodnota nemovitostí Dceřiné společnosti bude vypočtena na základě oceňovacího posudku stanovujícího hodnotu k datu, které nepředchází datum, kdy bylo oznámeno porušení Ukazatele finanční zadluženosti, o více než 4 (čtyři) měsíce.

5.4.4 Omezení ve vztahu k Dceřiné společnosti

Emitent se zavazuje, že veškeré finanční prostředky, které Emitent obdrží z titulu (a) práva na výplatu nebo rozdělení jakýchkoli finančních prostředků z titulu dividendy, jiného podílu na zisku, podílu na vlastním kapitálu v souvislosti s jeho účastí na Dceřiné společnosti nebo (b) plnění ze strany Dceřiné společnosti jako dlužníka na základě a v souladu se smlouvami o úvěru nebo smlouvami o zápůjčkách poskytnutých Emitentem Dceřiné společnosti, budou Emitentem přednostně použity k úhradě dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů k datu jejich splatnosti nebo ke splacení závazků Emitenta (jak jsou specifikovány v článku 9.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY tohoto Prospektu) nebo k úhradě případné úplaty za převzetí dluhů Emitenta ze strany Dceřiné společnosti.

5.4.5 Omezení výplat

Emitent po dobu do splacení všech Dluhopisů:

- i) nenavrhne usnesení o výplatě ani nevyplatí jakoukoliv dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úroku z nevypáčené dividendy nebo jiné výplaty ani nerozdělí nebo nevyplatí dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na vlastním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Emitenta nebo úrok z nevypáčené dividendy nebo jiné výplaty,
 - ii) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umořením jakýchkoli svých dluhů vůči ovládajícím osobám (včetně platby úroků),
- (každé z jednání uvedených výše pod body i) a ii) společně dále jen „**Výplata finančních prostředků**“).

Omezení vymezená výše pod body (i) a (ii) tohoto článku 5.4.5 těchto Emisních podmínek se nevztahují na:

- a) výplatu finančních prostředků do celkové souhrnné výše 10 000 000 Kč (slovy deset milionů korun českých) za každých 12 (dvanáct) kalendářních měsíců počínaje Datem Emise a konče Dnem konečné splatnosti dluhopisů, resp. Dnem předčasné splatnosti dluhopisů;
- b) Výplaty finančních prostředků, které jsou v souladu s účelem použití finančních prostředků z dluhopisů – tj. mimo jiné refinancování závazků Emitenta (zejména Významných závazků Emitenta, jak jsou specifikovány v článku 9.4 tohoto Prospektu).

5.4.6 Omezení přeměn

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

- a) neměla podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.
- b) nevedla ke změně kontroly Emitenta, tj. situaci kdy by koneční skuteční majitelé Emitenta k Datu Emise přestali přímo nebo nepřímo společně vlastnit 25% či větší podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta, a to po dobu do Data splatnosti emise Dluhopisů.

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

V případě přeměn společnosti má Emitent povinnost o přeměně informovat na svých webových stránkách v sekci určené pro informace o emisi.

5.4.7 Transakce s propojenými osobami

Emitent neuzavře jakékoli závazkové vztahy se svou Dceřinou společností či osobou ovládanou stejnou osobou jako Emitent (dále jen „**Spřízněná společnost**“), a ani ve vztahu k Dceřiné společnosti a Spřízněné společnosti neprovede transakci ani nepřijme opatření, jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku nebo za podmínek dovolených Emisními podmínkami.

5.4.8 Informační povinnost Emitenta

Emitent bude informovat na svých webových stránkách, v souladu s článkem 5.14 těchto Emisních podmínek, jakýkoliv Případ porušení povinností nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl.

VÝNOS

5.5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,00 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období zpětně, vždy k 1. 10. každého roku po Datu emise a ke Dni konečné splatnosti dluhopisů (dále jen „**Den výplaty úroku**“), a to v souladu s článkem 5.7 těchto Emisních podmínek a se Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 1. 10. 2026. Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.

Výnosovým obdobím se pro účely Emisních podmínek rozumí období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů. Pro účely počátku běhu kteréhokoliv Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá dle konvencí Pracovního dne podle článku 5.7.3 těchto Emisních podmínek.

5.5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (jak je tento pojem definován v článku 5.6.1 těchto Emisních podmínek), ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrok při úrokové sazbě stanovené dle článku 5.5.1 těchto Emisních podmínek až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

5.5.3 Konvence pro výpočet úroku, zlomek dní

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

5.5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období 1 (jednoho) běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoliv období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dnů vypočteného podle konvence pro výpočet úroku a zlomku dní uvedené v článku 5.5.3 těchto Emisních podmínek. Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku 5.5.4 bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 5.14 těchto Emisních podmínek.

5.6 SPLACENÍ A ODKOUPENÍ

5.6.1 Konečná splatnost

Pokud nedojde k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově k 1. 10. 2028 (dále jen „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“).

5.6.2. Odkoupení Dluhopisů

Emitent je oprávněn, nikoli však povinen, Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

5.6.3 Zánik Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, pokud Emitent nerozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy dále převádět či prodávat podle vlastního uvážení. Vlastní Dluhopisy nabyté Emitentem zanikají Dnem konečné splatnosti dluhopisů nebo dnem určeným Emitentem, pokud Dni konečné splatnosti dluhopisů předchází. Účinky takového rozhodnutí nastanou k okamžiku doručení oznámení o takovém rozhodnutí Centrálnímu depozitáři případně k pozdějšímu datu uvedenému v takovém rozhodnutí. Účinností takového rozhodnutí bez dalšího zanikají práva a povinnosti z takových Dluhopisů.

5.6.4 Předčasná splatnost dluhopisů z rozhodnutí Emitenta

Emitent je oprávněn kdykoli na základě svého rozhodnutí řádně oznámeného Vlastníkům dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta**“) veškeré zatím nesplacené Dluhopisy konkrétní Emise dluhopisů předčasně splatit ke dni uvedenému v Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta (takový den, vedle jiných dní takto označených v těchto Emisních podmínkách, dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“), přičemž Den předčasné splatnosti dluhopisů nemůže nastat dříve než 30 (třicet) dní po zveřejnění Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta způsobem uvedeným v těchto Emisních podmínkách. Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané Emise dluhopisů v souladu s těmito Emisními podmínkami. Emitent předčasně splatí Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem splacením jmenovité hodnoty takových Dluhopisů spolu s dosud nevyplaceným úrokovým výnosem narostlým na takových Dluhopisech do Dne předčasné splatnosti dluhopisů.

5.7 PLATEBNÍ PODMÍNKY

5.7.1 Měna plateb

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

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

5.7.2 Den výplaty

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a úroku bude Emitentem prováděno především prostřednictvím Administrátora, Emitent je však oprávněn provést příslušné platby také sám, vždy k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách (tedy ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, Dni předčasné splatnosti dluhopisů nebo Dni výplaty úroku (každý z těchto dní také jen „Den výplaty“).

5.7.3 Konvence Pracovního dne

Pracovním dnem se pro účely Emisních podmínek rozumí jakýkoliv den, vyjma soboty a neděle a státem uznávaných svátků, tj. státních svátků a ostatních svátků dle zákona č. 245/2000 Sb. (dále jen „Pracovní den“).

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

5.7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent vyplatí úrokový výnos nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři, resp. v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci, budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu nebo splacení jmenovité hodnoty, případně osoby, jejichž vlastnické právo k Dluhopisům ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu bude Emitentovi prokázáno způsobem uvedeným v článku 5.1.4 těchto Emisních podmínek (dále jen „Oprávněné osoby“).

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

Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být převody všech Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem následujícím po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty až do příslušného Dne výplaty, přičemž na výzvu Emitenta je Vlastník dluhopisů povinen k takovému pozastavení převodů poskytnout potřebnou součinnost.

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

5.7.5 Provádění plateb

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

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

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

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

Oprávněné osoby do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádně číslo účtu nebo řádnou Instrukci (podle toho, co je relevantní).

Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakékoliv zpoždění výplaty příslušné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba nedodala včas řádnou Žádost (jak je tento pojem definován níže) nebo Instrukci nebo další dokumenty nebo informace požadované podle tohoto článku 5.7.5 Emisních podmínek, (ii) taková Žádost (jak je tento pojem definován níže) nebo Instrukce, dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravdivé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit. Oprávněná osoba nemá v takových případech nárok na jakýkoliv úrok nebo jinou náhradu za časový odklad příslušné platby. Ustanovení věty první tohoto odstavce, bod (ii) platí, aniž by stanovilo povinnost Administrátora nebo Emitenta prověřovat úplnost, správnost nebo pravost tam uvedených dokumentů.

5.7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb za předpokladu, taková změna nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno způsobem uvedeným v článku 5.14 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 5.12 těchto Emisních podmínek.

5.8 ZDANĚNÍ

Tato část je pouze shrnutím určitých daňových souvislostí týkajících se nabývání, vlastnictví a pozbývání Dluhopisů a neusiluje o to být komplexním souhrnem všech daňově relevantních souvislostí, jež mohou být významné z hlediska rozhodnutí o koupi Dluhopisů. Toto shrnutí vychází z právních předpisů účinných k datu sestavení těchto Emisních podmínek a jejich výkladu, což oboje může podléhat následné změně (i s případnými retroaktivními účinky).

Budoucím nabyvatelům Dluhopisů Emitent doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a případně v zemi daňového domicilu budoucího Vlastníka Dluhopisu.

Dluhopisy budou nabízeny v České republice, daňové poměry vlastníků dluhopisů se budou řídit platnou zákonnou úpravou ČR, tedy zejména zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů (dále jen „ZDP“). Nabyvatelem Dluhopisů však může být i cizozemec.

Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů bude prováděno bez srážky daní nebo poplatků. V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu.

Je-li Vlastníkem dluhopisu s pevným úrokovým výnosem fyzická osoba, je Emitent odpovědný za provádění srážek daně u zdroje a je plátcem daně sražené z výnosů z Dluhopisů.

Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči Vlastníkům dluhopisů nevznikne povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.

Právníkům osobám jsou vypláceny platby z Dluhopisů bez srážky daně, neboť výnosy z Dluhopisů právnícké osoby zdaňují společně s příjmy z ostatních činností.

Emitent dále nebude povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu srážky daní nebo poplatků, pokud k takové srážce dojde pouze z toho důvodu, že takový Vlastník dluhopisů nepředal Emitentovi včas řádné doklady prokazující, že Vlastník dluhopisů je oprávněn obdržet splátku nebo výplatu bez takové srážky.

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

5.8.1 Fyzické osoby

a) Zisky/ztráty z prodeje Dluhopisů

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do dílčího daňového základu ostatní příjmy u nepodnikatelů nebo dílčího daňového základu daně u podnikajících fyzických osob, jež zahrnuly tyto dluhopisy do svého obchodního majetku, a podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %, resp. přesahuje-li základ 36násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu přesahujícího 36násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Vlastník Dluhopisu, který je fyzickou osobou, může dle ZDP využít daňové osvobození příjmů z prodeje dluhopisu v případě, že úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů nepřesáhne ve zdaňovacím období, tj. kalendářním roce částku 100.000 Kč. Dále jsou příjmy z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba delší než 3 roky. Toto osvobození může být uplatněno pouze při splnění podmínky, že prodávající fyzická osoba neměla prodané dluhopisy zahrnuty v obchodním majetku. Pokud fyzická osoba podnikatel zařadila tyto Dluhopisy do obchodního majetku, pak může uplatnit toto osvobození teprve po 3 letech od ukončení podnikatelské činnosti.

S účinností od 1. ledna 2025 je možné osvobodit příjem z prodeje cenných papírů při splnění časového testu 3 let **pouze do výše 40 mil. Kč na poplatníka za zdaňovací období**. Takový osvobozený příjem se bude posuzovat jako součet všech příjmů z prodeje cenných papírů a z prodeje podílů v obchodní korporaci, nikoli samostatně. Poplatník – fyzická osoba, bude moci dále, pro příjmy nad limit osvobození, uplatnit do uznatelných výdajů poměrně nabývací cenu neosvobozených cenných papírů,

b) Zdanění výnosů z dluhopisu

V případě dluhopisů s pevným úrokovým výnosem je výnos Vlastníka dluhopisů zdaňován v samostatném základu daně pro zdanění zvláštní sazbou daně dle § 36 odst. 2 písm. a) ZDP. Sazba srážkové daně dle českých daňových předpisů činí 15 %. Tato srážka daně představuje konečné zdanění úroku v České republice. V souvislosti se stanovením základu daně pro uplatnění srážkové daně u úroků z dluhopisů Emitent upozorňuje, že dle § 36 odst. 3 ZDP se základ daně a sražená daň z jednotlivých dluhopisů nezaokrouhluje. Na celé koruny dolů se zaokrouhluje až celková částka sražené daně za všechny Dluhopisy vlastněné jedním vlastníkem Dluhopisů.

V případě dluhopisů s výnosem na bázi diskontu se kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při splacení Dluhopisu nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou Vlastník dluhopisu Dluhopis nabyt, považuje dle § 8 odst. 2 písm. a) ZDP za příjem z kapitálového majetku, který je součástí základu daně z příjmu fyzických osob a zdaňuje se sazbou daně 15 %, resp. přesahuje-li základ daně 36násobek průměrné mzdy, uplatní se pro část základu daně přesahujícího 36násobek průměrné mzdy daň ve výši 23 %.

c) Fikce daňového rezidentství

Emitent považuje fyzickou osobu za daňového rezidenta té země, v níž má daná fyzická osoba bydliště/trvalý pobyt, neoznámí-li a nedoloží-li tato fyzická osoba Emitentovi odlišnou skutečnost.

5.8.2 Právnícké osoby

Právnícká osoba jako vlastník Dluhopisu s pevným úrokovým výnosem účtuje obecně v souladu s platnými účetními předpisy o nabíhajícími alikvotními úrokovými výnosy ve

prospěch výnosů a na vrub zvýšení účetní hodnoty daného cenného papíru. Nabíhající alikvotní úrokový výnos z Dluhopisů s pevným úrokovým výnosem je tedy průběžně zdaňován v rámci obecného základu daně z příjmů právnických osob sazbou daně ve výši 21 %.

Stejná sazba daně (21 %) se použije také u Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, kdy právnické osoby zahrnou do svého základu daně z příjmu jako kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplacenou při splacení Dluhopisu nebo částkou vyplacenou při jeho předčasném splacení a cenou, za kterou Vlastník dluhopisu Dluhopis nabyl (§ 8 odst. 2 písm. a) ZDP.

Zisky z prodeje dluhopisů třetím osobám nebo při odkupu emitentem realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově uznatelné.

5.8.3 Čeští daňoví nerezidenti – specifika

a) Obecný princip

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

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

b) Zpětný prodej – fyzické osoby

V případě zpětného prodeje dluhopisů vlastníkem – fyzickou osobou, který není českým daňovým rezidentem, emitentovi, který je českým daňovým rezidentem, nebo emitentovi, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny nebo v České republice zaměstnává zaměstnance po dobu delší než 183 dnů, podléhá rozdíl při zpětném prodeji mezi cenou zpětného prodeje dluhopisu a emisním kurzem při jeho vydání zdanění v samostatném základu daně srážkovou daní ve výši 15 %.

c) Smlouvy o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je Vlastník dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit nebo snížit sazbu případné srážkové daně nebo zajištění daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

5.9 PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH PORUŠENÍ POVINNOSTI

5.9.1 Případy porušení povinnosti

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

a) Neplacení

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

b) Porušení Ukazatele finanční zadluženosti

Emitent v rozporu s Emisními podmínkami učiní jakékoliv jednání, které by přímo nebo nepřímo vedlo ke zvýšení Finanční zadluženosti Emitenta nebo Dceřiné společnosti v daném kalendářním roce a v důsledku takového jednání Ukazatel finanční zadluženosti překročil **0,80**, a toto porušení zůstane nenapraveno déle než 30 (třicet) dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi a Administrátorovi do místa Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

c) Porušení jiných povinností

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

d) Neplnění ostatních dluhů Emitenta

Jakýkoliv finanční dluh Emitenta v souhrnné částce přesahující 10 000 000 Kč (slovy deset milionů korun českých) nebo ekvivalent této hodnoty v jakékoliv jiné měně nebude uhrazen Emitentem do 30 (třiceti) kalendářních dní od data, kdy se stane splatným, a zůstane neuhrazen i po uplynutí případné odkladné lhůty pro plnění. To neplatí v případě, kdy Emitent v dobré víře namítá zákonem předepsaným způsobem neplatnost dluhu co do jeho výše nebo důvodu a platbu uskuteční ve lhůtě uložené pravomocným rozhodnutím příslušného soudu nebo jiného orgánu v této věci, kterým byl uznán povinným plnit.

e) Platební neschopnost nebo insolvenční návrh

Nastane jakákoliv níže uvedená událost a tato událost bude trvat po dobu delší než 30 (třicet) Pracovních dní:

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

f) Likvidace

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

g) Protiprávnost

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

h) Exekuční řízení

Na základě pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu veřejné moci dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci, respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo vůči jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající 5 (pěti) procentům celkových aktiv Emitenta, a nedojde k jeho zastavení do 30 (třiceti) dnů;

i) Ukončení činnosti

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

pak může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (dále jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevypлаceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.5.4. těchto Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevypлаceným úrokovým či jiným výnosem) takto splatit v souladu s článkem 5.9.2 těchto Emisních podmínek.

5.9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem kterémukoliv Vlastníkovi dluhopisů dle článku 5.9.1 Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (Den předčasné splatnosti dluhopisů), ledaže by příslušné Porušení bylo Emitentem odstraněno dříve, než obdrží Oznámení o předčasném splacení příslušných Dluhopisů nebo že by takové Oznámení o předčasném splacení bylo dodatečně zrušeno.

5.9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně odvoláno, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud je takové odvolání adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 5.9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

5.9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 5.9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 5.6.1 těchto Emisních podmínek.

5.10 PROMLČENÍ

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

5.11 ADMINISTRÁTOR

5.11.1 Administrátor a Určená provozovna

Administrátorem je společnost **CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s.**, se sídlem Brno – Královo Pole, Jana Babáka 2733/11, PSČ 612 00, IČ 277 58 419, zapsaná v obchodním

rejstříku pod spisovou značkou B 5249 vedenou Krajským soudem v Brně. Určená provozovna a výplatní místo (dále jen „**Určená provozovna**“) je sídlo Administrátora.

5.11.2 Další a jiný Administrátor a jiná Určená provozovna

Emitent si vyhrazuje právo v souladu se Smlouvou s administrátorem kdykoliv jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb za předpokladu, že se taková změna nemá negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 5.14 těchto Emisních podmínek. Jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty. Bude-li se taková změna týkat postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů, bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 5.12 těchto Emisních podmínek.

5.11.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem jedná Administrátor jako zástupce Emitenta, za dluhy Emitenta plynoucí z Dluhopisů neručí a ani je jinak nezajišťuje a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů, není-li ve Smlouvě s administrátorem nebo v zákoně uvedeno jinak.

5.12 SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

5.12.1 Působnost a svolání Schůze

Právo svolat Schůzi

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

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

Schůze svolávaná Emitentem

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

- že Emitent navrhuje změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek dle zákona vyžaduje,
- ukončení činnosti Agentu pro zajištění v souladu se smlouvou podle § 20 odst. 1 zákona o dluhopisech,
- požadavku na změnu v osobě Agentu pro zajištění ze strany Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje alespoň 5 % celkové jmenovité hodnoty dané emise dluhopisů,

(dále jen „**Změny zásadní povahy**“).

Nesvolá-li schůzi vlastníků emitent, je v případě podle odstavce výše písm. b) nebo c), povinen schůzi vlastníků svolat bez zbytečného odkladu Agent pro zajištění. Schůzi je oprávněn svolat též vlastník dluhopisu, jde-li o případ, kdy emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi podle odstavce výše.

Emitent může také svolat Schůzi, navrhuje-li společný postup v případě, že by dle mínění Emitenta mohlo dojít nebo došlo ke kterémukoliv Případu porušení povinnosti dle odstavce 5.9.1 těchto Emisních podmínek Dluhopisů.

Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 5.14 těchto Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, jsou povinni ve stejné lhůtě doručit oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny, přičemž Emitent zajistí uveřejnění takového oznámení na své internetové stránce dle článku 5.14 těchto Emisních podmínek. Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČ a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována Změna zásadní povahy ve smyslu článku 5.12.1 „Schůze svolávaná Emitentem“ těchto Emisních podmínek, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat. Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

5.12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

Osoby oprávněné účastnit se Schůze

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

Je-li Schůze svolána tak, že Rozhodný den pro účast na Schůzi stanovený podle ustanovení výše by byl datován po datu zrušení emise Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře, stanovuje se Rozhodný den pro účast na schůzi stejný Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty Dluhopisu.

Schůze je oprávněna se účastnit Osoba oprávněná k účasti na Schůzi buď osobně, nebo v zastoupení zmocněncem na základě písemné plné moci s ověřeným podpisem Osoby oprávněné k účasti na Schůzi.

Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má tolik hlasů z celkového počtu hlasů, kolik odpovídá poměru mezi nesplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 5.6.3 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání

společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací právo.

Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 5.12.3 těchto Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi), Agent pro zajištění a hosté přizvaní Emitentem a/nebo Administrátorem a/nebo Agentem pro zajištění.

Účast na Schůzi s využitím prostředků komunikace na dálku

V oznámení o svolání Schůze dle článku 5.12.1 těchto Emisních podmínek může Emitent stanovit organizační a technické podmínky, za kterých se Vlastníci dluhopisů mohou účastnit Schůze s využitím elektronických prostředků umožňujících přímý dálkový přenos Schůze obrazem a zvukem a/nebo přímou dvousměrnou komunikací mezi Schůzí a Vlastníkem dluhopisů a řádnou identifikací osoby Vlastníka dluhopisu. Vlastník dluhopisu, který využije práva podle takto stanovených podmínek, se považuje za přítomného na Schůzi.

5.12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze

Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž dosud nesplacená jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezaknily z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 5.6.3 těchto Emisních podmínek, se nezapočítávají pro účely usnášeníschopnosti Schůze. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne svolavatel informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami oprávněny se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

Předseda Schůze

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

Společný zástupce

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

Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 5.12.1 „Schůze svolávaná Emitentem“ Emisních podmínek nebo (ii) k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi

Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

Odročení Schůze

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna. Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek dle článku 5.12.1 „Schůze svolávaná Emitentem“

Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek dle článku 5.12.1 „Schůze svolávaná Emitentem“ Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 5.12.3 „Usnášeníschopnost“ těchto Emisních podmínek.

5.12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle článku 5.12.1 „Schůze svolávaná emitentem“ těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále jen „**Žadatel**“), může požadovat:

- (i) předčasné splacení Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřeveďte (splacení jak jejich jmenovité hodnoty, tak úroku narostlého za poslední úrokové období).
- (ii) odkup za tržní cenu, a to Dluhopisů, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nepřeveďte

Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne zpřístupnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 5.12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká.

Výše uvedené částky (/Jmenovitá hodnota + úrok/ nebo Tržní cena) jsou splatné do 30 (třicet) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle článku 5.12.1 „Schůze svolávaná emitentem“, písmena b) až e) těchto Emisních podmínek a Schůze s touto Změnou zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila s takovou Změnou zásadní povahy dle článku 5.12.1 „Schůze svolávaná emitentem“ těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům dluhopisů, kteří o to požádají (dále jen „**Žadatel**“), dluhopisy předčasně splatit. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny. Tyto částky jsou splatné do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (dále jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 5.7 těchto Emisních podmínek.

5.12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména

usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník nebo Vlastníci dluhopisů, pak musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů od dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 5.14 těchto Emisních podmínek. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v článku 5.12.1 „Schůze svolávaná emitentem“ těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména těch Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

5.13 ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

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

5.14 OZNÁMENÍ

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na internetové stránce Emitenta <https://www.trikaya.cz/> v sekci Investiční příležitosti, podsekci Veřejná emise dluhopisů.

Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů či Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

5.15 ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ A AGENT PRO ZAJIŠTĚNÍ

5.15.1 Zajištění Dluhopisů

Závazky (Dluhy) Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny (dále jen „**Zajištění**“) ve prospěch Vlastníků Dluhopisů:

- zástavními právy ke 100% podílu na základním kapitálu Emitenta, který je blíže vymezen v článku 5.15.2.3 těchto Emisních podmínek (společně dále jen „**Zástavní práva**“).

Zajištění bude vystaveno na a uplatňováno prostřednictvím Agentu pro zajištění, který bude uplatňovat a vykonávat práva Vlastníků dluhopisů k Zajištění v souladu s § 20 a násl. Zákona o dluhopisech.

5.15.2 Agent pro zajištění

5.15.2.1 Institut Agentu pro zajištění

Postavení Agentu pro zajištění a tento způsob zajištění dluhopisů je upraven v § 20 a §20a Zákona o dluhopisech. Vlastníci dluhopisů jsou zastoupeni Agentem pro zajištění, který vykonává práva věřitele a zástavního věřitele vlastním jménem ve prospěch Vlastníků

dluhopisů a Agentu pro zajištění (jako další oprávněné osoby podle § 20 odst. 1 Zákona o dluhopisech), a to na základě písemné smlouvy uzavřené mezi Agentem pro zajištění a Emitentem (dále jen „**Smlouva s agentem pro zajištění**“). Smlouva s agentem pro zajištění je investorům přístupná na internetové stránce Emitenta <https://www.trikaya.cz/> v sekci Investiční příležitosti, podsekci Veřejná emise dluhopisů, dle článku 5.14 těchto Emisních podmínek.

Při výkonu práv z těchto Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zajištění, Zajišťovací dokumentace (jak je tento pojem definován níže v článku 5.15.2.3 těchto Emisních podmínek) a dalších práv plynoucích ze Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů se na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky v souladu s ustanovením § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech. V rozsahu, v jakém taková práva z Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zajištění, Zajišťovací dokumentace nebo další práva plynoucí ze Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů (včetně práv uvedených v ustanovení § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech), uplatňuje Agent pro zajištění, není žádný Vlastník dluhopisů oprávněn uplatňovat taková práva samostatně. Vždy však platí, že Agent pro zajištění taková práva řádně neuplatňuje a každý Vlastník dluhopisů je oprávněn uplatňovat taková práva samostatně, v případech, kdy je Agent pro zajištění v prodlení s výkonem nebo uplatňováním příslušných práv nebo plněním svých povinností delším než 30 (třicet) dní, přičemž Vlastníkům dluhopisů hrozí újma a tato situace zároveň zakládá důvod pro svolání Schůze ve smyslu ustanovení § 21 odst. 1 písm. b) Zákona o dluhopisech.

Úpisem či koupí Dluhopisů souhlasí každý Vlastník dluhopisů s ustanovením Agentu pro zajištění jako agenta pro zajištění dle § 20 a násl. Zákona o dluhopisech. Každý Vlastník dluhopisů rovněž souhlasí, aby Agent pro zajištění vlastním jménem ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění vykonával všechna práva věřitele a zástavního věřitele, která vyplývají z Emisních podmínek, Smlouvy s agentem pro zajištění, Zajištění, Zajišťovací dokumentace, Zákona o dluhopisech nebo jiných příslušných právních předpisů.

Agent pro zajištění souhlasí se svým ustanovením jako agenta pro zajištění a dalšími zmocněními podle Emisních podmínek a § 20 a násl. Zákona o dluhopisech v souvislosti s Dluhopisy a Zajištěním obsaženými ve Smlouvě s agentem pro zajištění a v Zajišťovací dokumentaci. Smlouva s agentem pro zajištění a Zajišťovací dokumentace mohou obsahovat další podrobnosti týkající se práv a povinností Agentu pro zajištění, včetně případného výkonu Zajištění ve prospěch Vlastníků dluhopisů a Agentu pro zajištění.

Agent pro zajištění je v souladu s těmito Emisními podmínkami a Smlouvou s agentem pro zajištění zavázán vyplatit skutečně realizovaný výtěžek Zajištění v souladu a za podmínek sjednaných v článku 5.15.2.5 těchto Emisních podmínek a jakákoliv další přijatá plnění ve prospěch Vlastníků dluhopisů Vlastníkům dluhopisů.

Při plnění funkce Agentu pro zajištění je Agent pro zajištění povinen postupovat s odbornou péčí, v souladu se zájmy Vlastníků dluhopisů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí schůze Vlastníků dluhopisů dle článku 5.12 těchto Emisních podmínek přijatých alespoň prostou většinou hlasů ohledně toho, jak má vykonávat práva z emise Dluhopisů ve vztahu k Zajištění. Agent pro zajištění vykonává práva a povinnosti obsažená v těchto Emisních podmínkách, Zajišťovací dokumentaci, Smlouvě s agentem pro zajištění a § 20 a násl. Zákona o dluhopisech.

V případě, že Agent pro zajištění zanikne bez právního nástupce nebo nebude moci vykonávat svou běžnou podnikatelskou činnost či v případě hrubého porušení povinností při výkonu funkce Agentu pro zajištění nebo ukončení Smlouvy s agentem pro zajištění, Emitent bez zbytečného odkladu svolá Schůzi a navrhne, aby Schůze vyslovila souhlas s tím, aby výkonem funkce agenta pro zajištění v souvislosti s Dluhopisy byla pověřena jiná osoba (dále jen „**Nový agent pro zajištění**“). Tato změna však nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Za tímto účelem pak Emitent neprodleně uzavře s Novým agentem pro zajištění novou zajišťovací dokumentaci, která bude ve všech podstatných ohledech shodná se stávající Zajišťovací dokumentací a stávající Agent pro zajištění je povinen poskytnout v souvislosti s výměnou Agentu pro zajištění veškerou součinnost. Výměnu Agentu pro zajištění Emitent bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 5.14 těchto Emisních podmínek.

Zajištění Zástavními právy bude zřízeno též ve prospěch Agentu pro zajištění a bude zajišťovat zaplacení i těch dluhů Emitenta vůči Agentovi pro zajištění, v jejichž případě je Agent pro zajištění samostatným věřitelem specifikovaných ve Smlouvě s agentem pro

zajištění, a to dluhů na zaplacení (i) odměny Agentu pro zajištění za jeho činnost podle Smlouvy s agentem pro zajištění, jejíž výše za období jednoho roku nepřesáhne 0,1 % z celkového objemu Dluhopisů, a nákladů Agentu pro zajištění vynaložených v souvislosti s činností agenta pro zajištění podle Smlouvy s agentem pro zajištění, (ii) odměny Agentu pro zajištění za výkon Zástavních práv ujednané ve Smlouvě s agentem pro zajištění, jejíž výše nepřesáhne 5 % výtěžku z výkonu Zástavních práv, a nákladů Agentu pro zajištění souvisejících s výkonem Zástavních práv, a (iii) úroků z prodlení a smluvních pokut za prodlení se zaplacením dluhů Emitenta vůči Agentovi pro zajištění dle bodů (i) a (ii) výše (společně dále jen „**Dluhy vůči agentovi pro zajištění**“). Zajištění zaplacení Dluhů vůči Agentovi pro zajištění bude sjednáno až do úhrnné výše 10 000 000 Kč (slovy deset milionů korun českých).

5.15.2.2 Agent pro zajištění v postavení věřitele

Při výkonu práv Agentu pro zajištění se v souladu s § 20a odst. 6 Zákona o dluhopisech na Agentu pro zajištění hledí, jako by byl věřitelem každé zajištěné pohledávky.

Agent pro zajištění je v souladu s § 20a odst. 5 Zákona o dluhopisech oprávněn:

- a) uplatňovat ve prospěch Vlastníků dluhopisů všechna práva spojená se Zajištěním,
- b) kontrolovat v souvislosti se Zajištěním plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta,
- c) činit ve prospěch Vlastníků dluhopisů další úkony nebo jinak chránit jejich zájmy v souvislosti se Zajištěním.

Emitent se zavazuje toto postavení Agentu pro zajištění respektovat a poskytovat mu potřebnou součinnost.

5.15.2.3 Zřízení Zajištění

Emitent před Datem emise těchto Dluhopisů zřídil, resp. zajistil zřízení Zajištění na základě Zajišťovací dokumentace ve prospěch Agentu pro zajištění, a toto Zajištění je Emitent povinen řádně udržovat až do okamžiku splnění veškerých svých závazků vyplývajících z Dluhopisů. Zajištění bylo zřízeno před Datem emise Dluhopisů, a to zřízením zástavního práva k Akciím (tak jak jsou definovány výše v článku 4.2 tohoto Prospektu) emitovaným Emitentem, ve formě na jméno, každá o jmenovité hodnotě 4 000 Kč (čtyři tisíce korun českých), v počtu 500 ks (pět set kusů), které jsou nahrazeny:

- hromadnou listinou č. H001, nahrazující akcie č. 001 až 150 včetně,
- hromadnou listinou č. H002, nahrazující akcie č. 151 až 187 včetně,
- hromadnou listinou č. H003, nahrazující akcie č. 188 až 250 včetně a
- hromadnou listinou č. H004, nahrazující akcie č. 251 až 500 včetně,

vydanými na jméno a ve výhradním vlastnictví Mateřské společnosti (hromadné listiny H001 a H004) a společnosti Support Universal, a.s. (hromadné listiny H002 a H003).

Akcie jsou plně splaceny a představují 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta.

Zástavní právo k Akciím zřízené ve prospěch Agentu pro zajištění vzniklo na základě uzavření písemné smlouvy o zástavě Akcií mezi příslušným akcionářem Emitenta a Agentem pro zajištění ze dne 10. 9. 2025 (dále jen „**Zajišťovací dokumentace**“), vyznačením zástavního rubopisu na Akciích a předáním Akcií Agentovi pro zajištění. Součástí Zajišťovací dokumentace je vedle zřízení zástavního práva k Akciím i zřízení zákazu zcizení a zatížení Akcií bez předchozího souhlasu Agentu pro zajištění, případně (bude-li uzavřena) také dohoda se svolením k přímé vykonatelnosti uzavřená dle § 71b zákona č. 358/1992 Sb., notářského řádu. Pokud tomu nebude bránit zákon ani rozhodnutí orgánu veřejné moci, budou Akcie uschovány u Agentu pro zajištění.

5.15.2.4 Vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění

Agent pro zajištění je oprávněn požadovat po Emitentovi uhrazení jakékoli částky po splatnosti, kterou je Emitent povinen uhradit kterémukoli Vlastníkovi dluhopisů ohledně

závazku Emitenta vyplývajícího z Dluhopisů, včetně jejich vymáhání prostřednictvím realizace Zajištění.

Vlastníci dluhopisů nejsou sami oprávněni uplatňovat práva ze Zajištění a/nebo Zajišťovací dokumentace v rozsahu, v jakém je uplatňuje Agent pro zajištění. O vymáhání závazků Emitenta prostřednictvím Agentu pro zajištění, postupu a způsobu takového vymáhání, včetně realizace Zajištění rozhoduje Schůze, pokud nastane kterýkoliv Příklad porušení povinnosti dle Emisních podmínek.

5.15.2.5 Postup Agenta pro zajištění při realizaci Zajištění

Pokud nastane kterýkoliv Případ porušení povinnosti dle Emisních podmínek a následně Schůze vlastníků Dluhopisů v souladu s článkem 5.12.3 těchto Emisních podmínek rozhodne o vymáhání závazků Emitenta z Dluhopisů, bude Agent pro zajištění postupovat v souladu s rozhodnutím Schůze, včetně realizace Zajištění za podmínek a v souladu se Zajišťovací dokumentací, a to bez prodlení poté, co mu bude Emitentem či kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů doručen zápis z dané Schůze.

Agent pro zajištění použije (a je povinen tak postupovat podle Smlouvy s agentem pro zajištění) jakýkoli výtěžek ze Zajištění následujícím způsobem:

- a) za prvé, na úhradu všech plateb splatných Agentovi pro zajištění v souvislosti s výkonem jeho funkce (vyjma odměny pro Agentu pro zajištění), včetně jakýchkoliv nákladů a výdajů výkonu Zajištění, ledaže takové platby byly uhrazeny jinak;
- b) za druhé, na úhradu odměny pro Agentu pro zajištění ve výši nepřesahující 5 % (pět procent) z výtěžku realizace Zajištění;
- c) za třetí, na úhradu poměrné výše vzniklého úroku z Dluhopisů splatného Vlastníkům dluhopisů;
- d) za čtvrté, na úhradu poměrné výše jakékoli splatné, avšak neuhrazené jistiny z Dluhopisů splatné Vlastníkům dluhopisů;
- e) za páté, na úhradu poměrné výše jakékoli jiné částky vzniklé na základě jiného splatného, ale neuhrazeného dluhu zajištěného Zajištěním, dlužného Vlastníkům dluhopisů; a
- f) za šesté, k vrácení jakéhokoli přebytku poskytovateli Zajištění (Emitentovi).

Výtěžek z realizace Zajištění bude vyplacen na účet klientských prostředků, vedený Agentem pro zajištění a v rámci něj na oddělený podúčet vyhrazený pro tento účel. Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění dle Smlouvy s agentem pro zajištění, převede příslušné podíly na zůstatku výtěžku na bankovní účty Vlastníků dluhopisů sdělených v Instrukcích. Emitent se zavazuje poskytnout Agentovi pro zajištění součinnost při realizaci Zajištění a při výplatě podílů na zůstatku výtěžku z realizovaného Zajištění Vlastníkům dluhopisů. Výtěžek z realizace Zajištění bude vyplacen na samostatný účet klientských prostředků – podúčet Agentu pro zajištění. Agent pro zajištění po odečtení své odměny a nákladů souvisejících s realizací Zajištění dle Smlouvy s agentem pro zajištění, převede výtěžek na bankovní účty Vlastníků dluhopisů sdělených v Instrukcích. Emitent se zavazuje poskytnout Agentovi pro zajištění součinnost pro realizaci Zajištění a výplatu výtěžku realizovaného Zajištění Vlastníkům dluhopisů.

V případě, že výtěžek z realizace Zajištění nebude postačovat k úhradě veškerých pohledávek z Dluhopisů, budou jednotliví Vlastníci dluhopisů uspokojeni z výtěžku realizace Zajištění poměrně a neuspokojená část jejich pohledávek z Dluhopisů bude vymáhána vůči Emitentovi v souladu s právními předpisy. V případě výkonu Zajištění v rámci insolvenčního řízení Emitenta budou pravidla pro rozdělení výtěžku ze zpeněžení Zajištění upravena v souladu s podmínkami insolvenčního zákona.

5.16 ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

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

6. PODROBNOSTI O NABÍDCE / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ

6.1 PODMÍNKY VEŘEJNÉ NABÍDKY CENNÝCH PAPÍRŮ

- a) Podmínky platné pro nabídku se řídí podmínkami uvedenými v tomto Prospektu. Dluhopisy jsou/budou vydány v zaknihované podobě, v centrální evidenci vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1 – Staré Město, Rybná 682/14, PSČ 110 00, IČ 250 81 489, registrované u Městského soudu v Praze, spisová značka B 4308, či v evidenci jiné osoby oprávněné či pověřené vedením evidence zaknihovaných cenných papírů v České republice nebo v jiné právními předpisy stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, popřípadě v jiné zákonem stanovené evidenci vlastníků zaknihovaných cenných papírů v České republice, která by tyto evidence nahradila (Centrální depozitář cenných papírů, a.s., jakýkoli jeho případný právní nástupce, jakož i jakákoli jiná osoba oprávněná či pověřená vedením evidence zaknihovaných cenných papírů či její části v souladu s aplikovatelnými právními předpisy České republiky, dále jen „**Centrální depozitář**“). Dluhopisy budou vydány, podle rozhodnutí Emitenta, buď (i) přímo na majetkové účty vlastníků, kteří upsali Dluhopisy před Datem Emise a uhradili Emisní kurz před Datem emise, nebo všechny Dluhopisy včetně před datem emise neupsaných Dluhopisů, (ii) jednorázově k Datu emise na majetkový účet Emitenta v souladu s § 15, odst. 4 zákona č. 190/2004 o dluhopisech a na majetkové účty vlastníků, kteří upsali a zaplatili Emisní kurz, budou převedeny následně. Oba způsoby jsou co do výsledku i vztahu k Emitentovi i Dluhopisům ekvivalentní. Způsob dle (ii) bude použit i pro Dluhopisy neupsané před Datem emise.

V případě úpisu dluhopisů uzavře Emitent s investorem Smlouvu o úpisu. Předmětem Smlouvy o úpisu bude závazek Emitenta dodat investorovi upsané Dluhopisy, jejichž emisní kurz byl splacen a závazek potenciálních nabyvatelů (investorů) upsat Dluhopisy a zaplatit za ně Emitentovi emisní kurz za podmínek uvedených ve Smlouvě o úpisu. Vypořádání proběhne, podle rozhodnutí Emitenta, (i) na základě příkazu Emitenta k primárnímu vydání upsaných Dluhopisů na majetkový účet investora, nebo (ii) na základě příkazu Emitenta k převodu Dluhopisů na majetkový účet investora z majetkového účtu Emitenta na majetkový účet investora v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, resp. v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře podle Smlouvy o koupi, v takovém případě musí investor podat odpovídající pokyn (k vypořádání – přijetí) u svého účastníka Centrálního depozitáře.

V případě prodeje Dluhopisů uzavře Emitent s investorem Smlouvu o koupi. Předmětem Smlouvy o koupi bude závazek Emitenta prodat a závazek potenciálních nabyvatelů (investorů) koupit Dluhopisy za podmínek uvedených ve Smlouvě o koupi. Vypořádání proběhne na základě příkazu Emitenta k převodu Dluhopisů z majetkového účtu Emitenta na majetkový účet investora v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, resp. v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře podle Smlouvy o koupi, v takovém případě musí investor podat odpovídající pokyn (k vypořádání – přijetí) u svého účastníka Centrálního depozitáře.

Nabídka Dluhopisů není předmětem dohody o upisování na základě pevného závazku převzetí.

Nabídka Dluhopisů není předmětem žádného střetu zájmů. Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.

Na rozšiřování tohoto Prospektu a nabídku, prodej nebo koupi Dluhopisů se vztahují určitá omezení. Investoři či nabyvatelé Dluhopisů a všechny další osoby, jimž se tento Prospekt dostane do dispozice v České republice či v jiném státě, jsou povinni dodržovat příslušná zákonná omezení pro nabídku a distribuci platné pro daný stát.

U každé osoby, která nabývá Dluhopisy, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů, která se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii)

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

Tento Prospekt sám o sobě nepředstavuje nabídku k prodeji ani výzvu k podávání nabídek ke koupi Dluhopisů v jakékoli jurisdikci.

- b) Emitent je oprávněn vydat Emisi dluhopisů v objemu 300 000 000 Kč (slovy tři sta milionů korun českých). Emitent je též oprávněn vydat Dluhopisy v celkové jmenovité hodnotě menší než 300 000 000 Kč (slovy tři sta milionů korun českých).

Dluhopisy budou nabízeny k úpisu či koupi v České republice. Emitent bude Dluhopisy případně nabízet též investorům v zahraničí za podmínek, za nichž bude takové nabízení a umístování přípustné dle příslušných předpisů platných v dané zemi.

- c) Veřejná nabídka bude probíhat od 22. 9. 2025 do 18. 9. 2026 ve Lhůtě pro upisování definované v článku 5.2.2 oddílu Emisní podmínky tohoto Prospektu. Prospekt je platný po dobu 12 měsíců ode dne nabytí právní moci rozhodnutí ČNB o schválení Prospektu, který je uveden výše v článku 1.1.4. oddílu ZVLÁŠTNÍ SHRUTÍ tohoto Prospektu, tj. od 18. 9. 2025 do 18. 9. 2026. Emitent je oprávněn v souladu s článkem 5.2.2 oddílu Emisní podmínky tohoto Prospektu stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování, a to i opakovaně, v takovém případě bude povinen vyhotovit a uveřejnit nový prospekt Dluhopisů, a to i opakovaně.

Investoři budou zejména za použití prostředků komunikace na dálku oslovováni Emitentem (nebo Administrátorem) a budou informováni o možnosti koupi Dluhopisů. Emitent může využívat také služeb Zprostředkovatelů. Jejich role bude spočívat v tom, že budou Emitentovi předávat kontakt ve vztahu k potenciálním zájemcům o koupi Dluhopisů. V případě, že investor projeví zájem o koupi Dluhopisů, budou s ním podmínky koupě (přidělený objem jmenovité hodnoty) projednány před podpisem Smlouvy o koupi či úpisu. Smlouva o koupi, či úpisu, bude s investorem podepisována osobně v místě dle dohody Emitenta (nebo Administrátora) a investora, nebo distančním způsobem. Emitent je u fyzických osob oprávněn vyžadovat předložení občanského průkazu či jiného dokladu k ověření totožnosti. U právnických osob provede Emitent identifikaci dle veřejného obchodního rejstříku. V případě, že údaje v obchodním rejstříku nekorespondují s údaji uvedenými ve Smlouvě o koupi, či úpisu, je oprávněn vyžadovat další doklady k prokázání správnosti údajů.

- d) Pokud by i přes přijatá preventivní opatření došlo k úpisu či prodeji více Dluhopisů, než je celkový nabízený objem Dluhopisů, je Emitent oprávněn jednotlivým investorům, kterým Dluhopisy doposud nebyly vydány, prodatý objem krátit za účelem dodržení celkového nabízeného objemu Dluhopisů. Krácení se provede tím způsobem, že sníží počet jím prodaných Dluhopisů tak, aby poměr výsledného počtu Dluhopisů (tzn. počtu prodaných Dluhopisů po snížení) vůči původnímu počtu prodaných Dluhopisů byl u všech investorů stejný s tím, že výsledný počet prodaných Dluhopisů se u každého investora zaokrouhlí dolů na nejbližší celé číslo. Případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen zpět na účet daného investora za tímto účelem sdělený Emitentovi.

- e) Minimální Jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit 100 000 Kč, tj. dva Dluhopisy. Maximální celková Jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem je omezena celkovou předpokládanou Jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů v tranších.

- f) Kupní cena bude splacena bezhotovostním způsobem na účet Emitenta nebo Administrátora, který bude uveden ve Smlouvě o koupi, či úpisu, do 10 (deseti) pracovních dnů od podpisu smlouvy.

Dluhopisy budou k Datu Emise vydány na majetkový účet investora, nebo po Datu Emise převedeny z majetkového účtu Emitenta na majetkový účet investora v příslušné evidenci vedené Centrálním depozitářem, resp. v evidenci navazující na evidenci Centrálního depozitáře podle Smlouvy o koupi, a to do 10 (deseti) dnů od zaplacení Kupní ceny investorem na účet Emitenta nebo Administrátora.

Protože Dluhopisy budou vydány v zaknihované podobě, nebudou investorům doručovány žádné Dluhopisy v listinné podobě, ale bude jim doručeno (zejména za použití prostředků komunikace na dálku) oznámení o jejich zaevidování na příslušném majetkovém účtu investora v evidenci vedené Centrálním depozitářem nebo v evidenci

navazující na evidenci Centrálního depozitáře. Administrátor doručí takové oznámení každému příslušnému investorovi bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na majetkovém účtu takového investora v Centrálním depozitáři, nejpozději do 20 (dvaceti) pracovních dnů po takovém zaevidování.

- g) Výsledky nabídky včetně konečného objemu budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení na webové stránce <https://www.trikaya.cz/> v sekci Investiční příležitosti, podsekcí Veřejná emise dluhopisů.
- h) Postup pro výkon předkupního práva, obchodovatelnost upisovacích práv a zacházení s neuplatněnými upisovacími právy se nepoužije. S upisovacími právy nelze obchodovat.

6.2 PLÁN ROZDĚLENÍ A PŘIDĚLOVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ

Dluhopisy mohou nabývat právnické i fyzické osoby se sídlem nebo bydlištěm na území České republiky i v zahraničí. Kategorie potenciálních investorů, kterým budou cenné papíry nabízeny, může zahrnovat jak kvalifikované, tak i jiné než kvalifikované (zejména retailové) investory.

V České republice budou Dluhopisy nabízeny a prodávány ve formě veřejné nabídky. Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci Emise dluhopisů může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn v souladu s Nařízením 2017/1129.

6.3 POSTUP PRO OZNAMOVÁNÍ PŘIDĚLENÉ ČÁSTKY ŽADATELŮM A ÚDAJ, ZDA MŮŽE OBCHODOVÁNÍ ZAČÍT PŘED UČINĚNÍM OZNÁMENÍ

Potenciálnímu investorovi bude oznámena celková konečná Jmenovitá hodnota Dluhopisů, která mu byla přidělena, bez zbytečného odkladu po zaevidování příslušného množství Dluhopisů na majetkovém účtu takového investora v Centrálním depozitáři, nejpozději do 20 (dvaceti) pracovních dnů po takovém zaevidování, a to oznámením Emitenta zejména za použití prostředků komunikace na dálku.

6.4 STANOVENÍ CENY

- a) Emisní kurz Dluhopisů upsaných před Datem Emise je stanoven na 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu.
Emisní kurz Dluhopisů nabízených po Datu Emise z účtu Emitenta bude určen Emitentem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise, bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.
Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanovuje, že žádná osoba nemá vůči jakémukoli upisovateli Dluhopisů či investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.
- b) Emitent nebude účtovat investorovi žádné poplatky. Investor může nést další náklady spojené s evidencí Dluhopisů u Centrálního depozitáře, účastníka centrálního depozitáře nebo dalších osob vedoucích navazující evidenci o Dluhopisech ve smyslu příslušných právních předpisů. V případě využití finančních zprostředkovatelů bude investor hradit poplatky související se zprostředkováním obchodu s Dluhopisy dle ceníku finančního zprostředkovatele.

6.5 UMÍSTĚNÍ A UPISOVÁNÍ

- | | |
|---|--------------|
| a) Název a adresa koordinátora nabídky | Nepoužije se |
| b) Název a adrese platebních zástupců a depozitních zástupců | Nepoužije se |
| c) Název a adresa subjektů, se kterými bylo dohodnuto upisování emise | Nepoužije se |
| o na základě pevného závazku, | |
| o bez pevného závazku, | |
| o na základě nezávazných ujednání. | |
| d) Datum uzavření dohody o upsání | Nepoužije se |

6.6 PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

- a) Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků, regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice, ani v zahraničí, ani v žádném mnohostranném obchodním systému.
- b) Nepoužije se. Podle vědomí Emitenta žádné cenné papíry stejné třídy jako nabízené Dluhopisy nebyly přijaty na trh pro růst malých a středních podniků ani je nepřijaly mnohostranné obchodní systémy.
- c) Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků ani v mnohostranném obchodním systému, žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování se zajištěním likvidity pomocí sazeb nabídek ke koupi a prodeji.
- d) Vzhledem k tomu, že Dluhopisy nebyly přijaty k obchodování na trhu pro růst malých a středních podniků ani v mnohostranném obchodním systému, není pro tento účel stanovena jejich emisní cena.

7. SPRÁVA A ŘÍZENÍ SPOLEČNOSTI

7.1 SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle právních předpisů České republiky. Systém vnitřní struktury Emitenta je dualistický. Emitent má tyto orgány: valnou hromadu, představenstvo a dozorčí radu.

Nejvyšším orgánem Emitenta je valná hromada.

Statutárním orgánem Emitenta je představenstvo, kterému přísluší obchodní vedení společnosti. Společnost má dvoučlenné představenstvo, volené a odvolávané valnou hromadou, skládající se z předsedy a místopředsedy představenstva. Délka funkčního období je deset let. Za představenstvo jedná předseda představenstva a místopředseda představenstva každý samostatně s výjimkou právních jednání, jejichž předmětem je plnění nad částku tři milióny korun českých, kdy v těchto případech zastupuje společnost předseda představenstva a místopředseda představenstva společně.

Dozorčí rada má jednoho člena, kterého volí a odvolává valná hromada. Délka funkčního období člena je deset let.

7.2 ČLENOVÉ PŘEDSTAVENSTVA EMITENTA

Předseda představenstva	Ing. Dalibor Lamka
Datum narození	16. 10. 1956
Pracovní adresa	Brno – Veveří, Šumavská 519/35, PSČ 602 00

Pan Lamka působí v rámci Skupiny Trikaya od roku 2009 jakožto její zakladatel. Je předsedou představenstva Emitenta a většiny společností Skupiny Trikaya (všech společností s právní formou akciové společnosti, mimo SICAV, v němž působí v dozorčí radě), má-li dceřiná společnost právní formu společnosti s ručením omezeným, je vždy jednatelem.

V minulosti působil v letech:

- 1995 – 2008 ve FRI Trade & Finance SA ve Švýcarsku jako partner a viceprezident,
- 1995 – 2008 v B.I.D. Building Investment Development ve Švýcarsku jako jednatel (managing director), či
- 1989 – 1995 v Inest Investment SA ve Švýcarsku jako jednatel (managing director).

Členství ve statutárních a dozorčích orgánech mimo Emitenta, Dceřinou společnost a Skupinu Trikaya:

Obchodní firma	IČ	Funkce	Výkon od
Asociace brněnských architektů a stavitelů, z.s.	03885038	místopředseda správní rady	30.3.2023
FINMASTER Management a.s.	06596738	člen představenstva	14.11.2022
SURYA spol. s r.o.	63472619	jednatel / zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	16.12.2020

Společnost FINMASTER Management a.s. je jedním z akcionářů Mateřské společnosti (podíl 50 %). Prostřednictvím těchto dvou subjektů pan Lamka Emitenta nepřímo spoluovládá.

Mimo výše uvedené výjimky pan Lamka neprovádí vně Emitenta a Skupiny Trikaya žádné pro Emitenta významné činnosti.

Členství ve statutárních a dozorčích orgánech mimo Emitenta a Dceřinou společnost ve Skupině Trikaya:

Obchodní firma	IČ	Funkce	Výkon od
PONAVIA REZIDENCE III a.s.	04128010	předseda představenstva	15.4.2021
ABILET Company s.r.o.	04765605	jednatel	22.6.2021
Trikaya RRE a.s.	05020131	předseda představenstva	25.3.2021
Trikaya Project Management a.s.	05186234	předseda představenstva	25.3.2021
Čtvrť Pod Hády IV s.r.o.	05806097	předseda představenstva	22.6.2021
Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.	07004311	předseda dozorčí rady	1.2.2021
Železniční Komárov s.r.o.	07716494	jednatel	25.3.2021
První Železniční Komárov s.r.o.	08059969	jednatel	25.3.2021
Trikaya CRE a.s.	09021345	předseda představenstva	19.3.2021
TRIKAYA Residential a.s.	14142929	předseda představenstva	16.1.2023
Čtvrť Pod Hády a.s.	17392357	předseda představenstva	3.8.2022
Trikaya Energy s.r.o.	18024955	jednatel	7.3.2023
Čtvrť Pod Hády I s.r.o.	19275188	jednatel	21.4.2023
Čtvrť Pod Hády II s.r.o.	21080691	jednatel	5.1.2024
Bytové družstvo Čtvrť Pod Hády I	22046861	místopředseda představenstva / zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	16.9.2024
Trikaya Ponavia IV s.r.o.	23284773	jednatel	15.5.2025
Trikaya Energy A s.r.o.	23322195	jednatel	27.5.2025
Trikaya Energy B s.r.o.	23322322	jednatel	27.5.2025
AIKONA, a.s.	26919729	předseda představenstva	1.7.2020
Developer Brno Hády, a.s.	26979438	předseda představenstva	18.5.2021
NEUMANN bytový dům a.s.	27718506	předseda představenstva	25.3.2021
PONAVA CENTRUM a.s.	28262662	předseda představenstva	25.3.2021
Trikaya Asset Management a.s.	29202078	předseda představenstva	15.12.2021
Čtvrť Pod Hády III s.r.o.	29292247	jednatel	15.3.2024

Místopředseda představenstva Ing. Alexej Veselý
Datum narození 25. 4. 1976
Pracovní adresa Brno – Veverí, Šumavská 519/35, PSČ 602 00

Pan Veselý působí v rámci Skupiny Trikaya od roku 2010 jakožto výkonný ředitel developmentu. Je místopředsedou představenstva Emitenta a většiny společností Skupiny Trikaya (všech společností s právní formou akciové společnosti, mimo SICAV, v němž působí v dozorčí radě), má-li společnost právní formu společnosti s ručením omezeným, je vždy jednatelem.

V minulosti působil v letech:

- 2007 – 2009 v ORCO Property Group jako regionální ředitel a manažer developmentu,
- 2000 – 2007 v Hochtief CZ jako projektový manažer divize Property Development, finanční ředitel divize Morava a vedoucí oddělení controllingu.

Členství ve statutárních a dozorčích orgánech mimo Emitenta, Dceřinou společnost a Skupinu Trikaya:

Obchodní firma	IČ	Funkce	Výkon od
ASTERION CAPITAL s.r.o.	03465071	jednatel	22.4.2015
Bytové družstvo Staňkova 30	03567621	předseda družstva /zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	24.5.2024
Chalupa Kado v s.r.o.	08781745	jednatel	17.12.2019
Dům Pavlov s.r.o.	08781915	jednatel	17.12.2019
Společenství vlastníků jednotek – PONA VIA REZIDENCE TOWNHOUS Y	09911022	předseda společenství vlastníků / zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	11.2.2021
Stavby bytů Brno s.r.o.	19848480	jednatel	23.10.2023
SB Brno capital 1 s.r.o.	21255911	jednatel /zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	15.2.2024
SB Brno capital 2 s.r.o.	21256039	jednatel /zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	15.2.2024
Vive el momento s.r.o.	22134751	jednatel	8.10.2024

Společnost ASTERION CAPITAL s.r.o. je jedním z akcionářů Mateřské společnosti (podíl 50 %). Prostřednictvím těchto dvou subjektů pan Veselý Emitenta nepřímo spoluovládá.

Mimo výše uvedené výjimky pan Veselý neprovádí vně Emitenta a Skupiny Trikaya žádné pro Emitenta významné činnosti.

Členství ve statutárních a dozorčích orgánech mimo Emitenta a Dceřinou společnost ve Skupině Trikaya:

Obchodní firma	IČ	Funkce	Výkon od
PONA VIA REZIDENCE III a.s.	04128010	místopředseda představenstva	15.4.2021
ABILET Company s.r.o.	04765605	jednatel	22.6.2021
Trikaya RRE a.s.	05020131	místopředseda představenstva	25.3.2021
Trikaya Project Management a.s	05186234	místopředseda představenstva	25.3.2021
Čtvrť Pod Hády IV s.r.o.	05806097	místopředseda představenstva	22.6.2021
Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.	07004311	člen dozorčí rady	23.6.2021
Železniční Komárov s.r.o.	07716494	jednatel	25.3.2021
První Železniční Komárov s.r.o.	08059969	jednatel	25.3.2021
Trikaya CRE a.s.	09021345	místopředseda představenstva	19.3.2021
TRIKAYA Residential a.s.	14142929	místopředseda představenstva	16.1.2023
Čtvrť Pod Hády a.s.	17392357	člen představenstva	21.3.2024
Trikaya Energy s.r.o.	18024955	jednatel	7.3.2023
Čtvrť Pod Hády I s.r.o.	19275188	jednatel	21.4.2023
Čtvrť Pod Hády II s.r.o.	21080691	jednatel	5.1.2024
Čtvrť Pod Hády Energy s.r.o.	21927804	jednatel	19.8.2024
Bytové družstvo Čtvrť Pod Hády I	22046861	předseda představenstva / zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	16.9.2024
Trikaya Ponavia IV s.r.o.	23284773	Jednatel	15.5.2025
Trikaya Energy A s.r.o.	23322195	Jednatel	27.5.2025
Trikaya Energy B s.r.o.	23322322	Jednatel	27.5.2025
AIKONA, a.s.	26919729	místopředseda představenstva	1.7.2020
Developer Brno Hády, a.s.	26979438	místopředseda představenstva	18.5.2021
NEUMANN bytový dům a.s.	27718506	místopředseda představenstva	25.3.2021
PONA VA CENTRUM a.s.	28262662	místopředseda představenstva	25.3.2021
Trikaya Asset Management a.s.	29202078	místopředseda představenstva	15.12.2021
Čtvrť Pod Hády III s.r.o.	29292247	jednatel	15.3.2024

7.3 ČLENOVÉ DOZORČÍ RADY EMITENTA

Člen dozorčí rady	Ing. Jan Kolařík
Datum narození	5. 2. 1991
Pracovní adresa	Brno – Veverí, Šumavská 519/35, PSČ 602 00

Pan Kolařík působí v rámci Skupiny Trikaya od roku 2014 jakožto finanční ředitel a provozní ředitel. Je členem dozorčí rady Emitenta. Ve společnostech Skupiny Trikaya s právní formou akciové společnosti působí jako člen dozorčí rady nebo člen představenstva, ve společnostech s ručením omezením obvykle jako jednatel.

Členství ve statutárních a dozorčích orgánech mimo Emitenta, Dceřinou společnost a Skupinu Trikaya:

Obchodní firma	IČ	Funkce	Výkon od
FINMASTER Management a.s.	06596738	člen dozorčí rady	14.11.2022

Společnost FINMASTER Management a.s. je jedním z akcionářů Mateřské společnosti, prostřednictvím kterého Emitenta nepřímo spoluovládá pan Lamka.

Mimo výše uvedené výjimky pan Kolařík neprovádí vně Emitenta a Skupiny Trikaya žádné pro Emitenta významné činnosti.

Členství ve statutárních a dozorčích orgánech mimo Emitenta a Dceřinou společnost ve Skupině Trikaya:

Obchodní firma	IČ	Funkce	Výkon od
PONAVIA REZIDENCE III a.s.	04128010	člen představenstva	20.9.2024
Trikaya RRE a.s.	05020131	člen představenstva	11.3.2024
Trikaya Project Management a.s.	05186234	člen představenstva	21.11.2023
Čtvrť Pod Hády IV s.r.o.	05806097	člen dozorčí rady	15.2.2022
Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.	07004311	člen dozorčí rady	28.1.2021
První Železniční Komárov s.r.o.	08059969	prokura	17.3.2024
Trikaya CRE a.s.	09021345	člen představenstva	21.6.2024
TRIKAYA Residential a.s.	14142929	člen dozorčí rady	16.12.2022
Čtvrť Pod Hády a.s.	17392357	místopředseda představenstva	31.1.2024
Trikaya Energy s.r.o.	18024955	jednatel	9.8.2024
Čtvrť Pod Hády I s.r.o.	19275188	jednatel	21.11.2023
Čtvrť Pod Hády II s.r.o.	21080691	jednatel	5.1.2024
Bytové družstvo Čtvrť Pod Hády I	22046861	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	16.9.2024
Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o.	26161478	jednatel / zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	17.3.2024
AIKONA, a.s.	26919729	člen dozorčí rady	17.1.2018
Developer Brno Hády, a.s.	26979438	člen představenstva	21.3.2024
NEUMANN bytový dům a.s.	27718506	člen představenstva	21.11.2023
PONAVA CENTRUM a.s.	28262662	člen představenstva	21.11.2023
Trikaya Asset Management a.s.	29202078	člen představenstva	21.11.2023
Čtvrť Pod Hády III s.r.o.	29292247	jednatel	15.3.2024

8. FINANČNÍ VÝKAZY A KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

8.1 HISTORICKÉ FINANČNÍ ÚDAJE

8.1.1 Historické finanční údaje Emitenta za poslední finanční rok

Emitent vznikl jako účelově založená společnost, jejíž náplní byla koupě podílu v Dceřiné společnosti. Emitent jako holdingová společnost přímo nevykonává významnou podnikatelskou činnost, jeho činností je strategické vedení a rozvíjení vnitřního potenciálu Dceřiné společnosti, a to prostřednictvím řízení finančních toků a činnosti Dceřiné společnosti.

Do Obchodního rejstříku byl Emitent zapsán k 13. 12. 2017.

Následující tabulky uvádějí finanční údaje Emitenta k 31. 12. 2024 a srovnání těchto údajů se stavem k 30. 6. 2024 a 30. 6. 2023. Uvedené historické finanční údaje vycházejí z účetní závěrky Emitenta za období končící 31. 12. 2024, jež byla vypracována v souladu s platnými Českými účetními předpisy. S ohledem na zkrácení posledního účetního období, blíže popsané v bodě 8.1.3 tohoto Prospektu, nejsou údaje za poslední účetní období plně srovnatelné s předchozími. Výkaz o peněžních tocích není součástí účetní závěrky.

	v tisících CZK	30. 6. 2023	30. 6. 2024	31. 12. 2024
	AKTIVA CELKEM	421 852	349 063	436 648
B.	Stálá aktiva	338 592	257 283	277 838
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	338 592	257 283	277 838
B.III.1.	Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	338 592	257 283	277 838
C.	Oběžná aktiva	83 260	91 780	158 810
C.I.	Zásoby	0	0	0
C.II.	Pohledávky	83 259	91 759	158 802
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	83 204	82 074	122 075
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	83 204	82 074	122 075
C.II.2	Krátkodobé pohledávky	55	9 685	36 727
C.II.2.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	9 581	36 623
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	55	104	104
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	55	104	104
C.IV.	Peněžní prostředky	1	21	8
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	1	21	8

	v tisících CZK	30. 6. 2023	30. 6. 2024	31. 12. 2024
	PASIVA CELKEM	421 852	349 063	436 648
A.	Vlastní kapitál	272 852	187 622	238 403
A.I.	Základní kapitál	2 000	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	2 000	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	345 241	345 241	345 241
A.II.2.	Kapitálové fondy	345 241	345 241	345 241
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	345 241	345 241	345 241
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-61 816	-74 389	-159 619
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	2 244	-10 329	-95 559
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-64 060	-64 060	-64 060
A.V.	Výsledek hospodaření běžného období (+/-)	-12 573	-85 230	50 781
B. + C.	Cizí zdroje	149 000	161 441	198 245
B.	Rezervy	0	0	296
C.	Závazky	149 000	161 441	197 949
C.I.	Dlouhodobé závazky	0	33 745	40 000
C.I.9.	Závazky – ostatní	0	33 745	40 000
C.I.9.3.	Jiné závazky	0	33 745	40 000
C.II.	Krátkodobé závazky	148 993	127 619	157 884
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	60	11 966	37
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	34 915	115 653	155 344
C.II.8.	Závazky ostatní	114 018	0	2 503
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	0	0	47
C.II.8.7.	Jiné závazky	114 018	0	2 456
C.III.	Časové rozlišení pasiv	7	77	65
C.III.1.	Výdaje příštích období	7	77	65

	v tisících CZK	1. 7. 2022 – 30. 6. 2023	1. 7. 2023 – 30. 6. 2024	1. 7. 2024 – 31. 12. 2024
I. + II.	Tržby	0	0	0
A.	Výkonová spotřeba	81	158	87
A.3.	Služby	81	158	87
F.	Ostatní provozní náklady	2	2	0
F.5.	Jiné provozní náklady	2	2	0
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-83	-160	-87
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0	0	31 958
IV.1.	Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba	0	0	31 958
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	1 130	8 641	6 086
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	1 130	8 641	6 086
I.	Úprava hodnot a rezervy ve finanční oblasti	8 649	81 289	-20 555
J.	Nákladové úroky	4 971	12 422	7 435
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	1 025	11 727	5 936
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	3 946	695	1 499
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-12 490	-85 070	51 164
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	-12 573	-85 230	51 077
L.	Daň z příjmů	0	0	296
L.1.	Daň z příjmů splatná	0	0	296
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	-12 573	-85 230	50 781
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	-12 573	-85 230	50 781
*	Čistý obrát za účetní období	1 130	8 641	38 044

Účetní závěrka v plném rozsahu je zahrnuta odkazem uvedeným v oddílu ÚDAJE ZAČLENĚNÉ DO PROSPEKTU ODKAZEM tohoto Prospektu.

8.1.2 Historické finanční údaje Dceřiné společnosti za poslední finanční rok

Společnost Euro Mall Brno Real Estate, s.r.o. vlastní OC Futurum a zajišťuje kompletní pronájem nemovitosti.

Do Obchodního rejstříku byla Dceřiná společnost zapsána k 6. 3. 2000.

Následující tabulky uvádějí finanční údaje Dceřiné společnosti k 31. 12. 2024 a srovnání těchto údajů se stavem k 30. 6. 2024 a 30. 6. 2023. Uvedené historické finanční údaje vycházejí z účetní závěrky Dceřiné společnosti za období končící 31. 12. 2024, jež byla vypracována v souladu s platnými Českými účetními předpisy. S ohledem na zkrácení posledního účetního období, blíže popsané v bodě 8.1.3 tohoto Prospektu, nejsou údaje za poslední účetní období plně srovnatelné s předchozími. Výkaz o peněžních tocích není součástí účetní závěrky.

	v tisících CZK	30. 6. 2023	30. 6. 2024	31. 12. 2024
	AKTIVA CELKEM	1 023 673	1 129 255	1 152 248
B.	Stálá aktiva	952 371	1 044 363	1 097 254
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	952 371	1 044 363	1 097 254
B.II.1.	Pozemky a stavby	899 511	974 688	961 026
B.II.1.1.	Pozemky	183 432	183 432	183 432
B.II.1.2.	Stavby	716 079	791 256	777 594
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	5 194	5 136	5 086
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	0	35 077	86 740
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	47 666	29 462	44 402
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	47 666	29 462	44 402
C.	Oběžná aktiva	43 841	59 292	35 056
C.I.	Zásoby	0	0	0
C.II.	Pohledávky	20 823	15 959	15 741
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	170	0	0
C.II.1.2.	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba	170	0	0
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	20 653	15 959	15 741
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	6 927	14 263	5 481
C.II.2.4.	Pohledávky – ostatní	13 726	1 696	10 260
C.II.2.4.3.	Stát – daňové pohledávky	390	390	721
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	8	1 272	3 837
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	1 370	34	5 702
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	11 958	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	23 018	43 333	19 315
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	6	268	53
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	23 012	43 065	19 262
D.	Časové rozlišení aktiv	27 461	25 600	19 938
D.1.	Náklady příštích období	24 141	18 031	14 953
D.2.	Příjmy příštích období	3 320	7 569	4 985

	v tisících CZK	30. 6. 2023	30. 6. 2024	31. 12. 2024
	PASIVA CELKEM	1 023 673	1 129 255	1 152 248
A.	Vlastní kapitál	220 066	257 284	277 839
A.I.	Základní kapitál	100	100	100
A.I.1.	Základní kapitál	100	100	100
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	214 676	214 676	214 676
A.II.2.	Kapitálové fondy	214 676	214 676	214 676
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	214 676	214 676	214 676
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-3 958	5 306	10 549
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	0	9 173	14 416
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-3 958	-3 867	-3 867
A.V.	Výsledek hospodaření běžného období (+/-)	9 248	37 202	52 514
B. + C.	Cizí zdroje	801 875	867 073	874 031
B.	Rezervy	0	0	819
C.	Závazky	801 875	867 073	873 212
C.I.	Dlouhodobé závazky	770 196	821 706	813 534
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	631 692	681 817	674 908
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	15 300	17 815	16 552
C.I.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	83 204	82 074	122 074
C.I.9.	Závazky – ostatní	40 000	40 000	0
C.I.9.3.	Jiné závazky	40 000	40 000	0
C.II.	Krátkodobé závazky	31 679	45 367	59 678
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	18 984	21 776	22 214
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	977	2 445	1 679
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	6 975	7 626	8 469
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	0	9 581	16 381
C.II.8.	Závazky ostatní	4 743	3 939	10 935
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	112	117	116
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	57	63	64
C.II.8.5.	Stát – daňové závazky a dotace	1 680	8	7
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	562	210	4 881
C.II.8.7.	Jiné závazky	2 332	3 541	5 867
D.	Časové rozlišení pasiv	1 732	4 898	378
D.1.	Výdaje příštích období	1 587	4 661	345
D.2.	Výnosy příštích období	145	237	33

	v tisících CZK	1. 7. 2022 – 30. 6. 2023	1. 7. 2023 – 30. 6. 2024	1. 7. 2024 – 31. 12. 2024
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	135 597	148 521	83 038
A.	Výkonová spotřeba	73 697	69 531	38 316
A.2.	Spotřeba materiálu a energie	25 836	24 652	14 559
A.3.	Služby	47 861	44 879	23 757
D.	Osobní náklady	1 585	2 409	1 122
D.1.	Mzdové náklady	1 158	1 766	817
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	427	643	305
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	391	594	274
D.2.2.	Ostatní náklady	36	49	31
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	18 903	-40 763	-36 861
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	21 413	-40 259	-36 861
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	34 587	38 234	19 621
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	-13 174	-78 493	-56 482
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	-2 510	-504	0
III.	Ostatní provozní výnosy	1 957	3 149	558
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	1 653	3 040	0
III.3.	Jiné provozní výnosy	304	109	558
F.	Ostatní provozní náklady	6 202	4 446	1 504
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	1 674	1 605	0
F.3.	Daně a poplatky	714	907	560
F.5.	Jiné provozní náklady	3 814	1 934	944
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	37 167	116 047	79 515
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	41	20	0
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy – ovládaná nebo ovládající osoba	0	20	0
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	0	0
J.	Nákladové úroky	46 094	39 630	20 639
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady – ovládaná nebo ovládající osoba	8 281	8 641	5 843
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	37 813	30 989	14 796
VII.	Ostatní finanční výnosy	31 535	8 930	352
K.	Ostatní finanční náklady	13 401	48 165	5 895
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	-27 919	-78 845	-26 182
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	9 248	37 202	53 333
L.	Daň z příjmů	0	0	819
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	9 248	37 202	52 514
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	9 248	37 202	52 514
*	Čistý obrát za účetní období	169 130	160 620	83 038

8.1.3 Změna rozhodného účetního dne

Emitent, stejně jako Dceřiná společnost, rozhodl o změně účetního období z hospodářského roku na kalendářní rok. Při porovnání běžného účetního období (1. 7. 2024 – 31. 12. 2024) a minulého účetního období (1. 7. 2023 – 30. 6. 2024) je potřeba brát zřetel na skutečnosti, které plynou z přechodu z hospodářského období na kalendářní rok. Běžné období je zkráceno o 6 měsíců. Následující období bude od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

8.1.4 Účetní standardy

Historické finanční údaje vycházejí z účetní závěrky Emitenta a Dceřiné společnosti za příslušné období, které byly vypracovány v souladu s Českými účetními standardy.

8.1.5 Změna účetního rámce

Poslední historické finanční údaje jsou prezentovány a zpracovány formou slučitelnou s rámcem účetních standardů, kterým se bude řídit příští zveřejněná roční účetní závěrka Emitenta, popř. Dceřiné společnosti, tj. účetní závěrka za rok končící 31. 12. 2025. Emitent ani Dceřiná společnost neplánují změnu účetního rámce.

8.1.6 Obsah ověřených finančních údajů

Historické finanční údaje Emitenta za období končící 31. 12. 2024 zpracované v souladu s Českými účetními standardy byly ověřeny auditorem. Ověřené historické finanční údaje za zpracované v souladu s Českými účetními standardy obsahují rozvahu, výkaz zisku a ztráty a účetní postupy a komentáře k účetním výkazům.

Historické finanční údaje Dceřiné společnosti za období končící 31. 12. 2024 zpracované v souladu s Českými účetními standardy byly ověřeny auditorem. Ověřené historické finanční údaje za zpracované v souladu s Českými účetními standardy obsahují rozvahu, výkaz zisku a ztráty a účetní postupy a komentáře k účetním výkazům.

8.1.7 Konsolidovaná účetní závěrka

Emitent nezpracovává konsolidovanou účetní závěrku, tato povinnost pro Emitenta ze zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví nevyplyvá. Emitent a Dceřiná společnost jsou konsolidovanými účetními jednotkami zahrnutými do konsolidačního celku Mateřské společnosti coby konsolidující jednotky.

8.1.8 Stáří finančních údajů

Emitent potvrzuje, že rozvaha, která je součástí posledních ověřených finančních údajů, není starší 18 měsíců od data tohoto Prospektu.

8.2 MEZITÍMNÍ A JINÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Emitent ani Dceřiná společnost ke dni vyhotovení tohoto Prospektu nezveřejnili čtvrtletní nebo pololetní finanční údaje od data své poslední účetní závěrky.

8.3 OVĚŘENÍ HISTORICKÝCH ROČNÍCH FINANČNÍCH ÚDAJŮ

8.3.1 Emitent

Historické roční finanční údaje Emitenta byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v článku 2.3 tohoto Prospektu.

Výrok auditora týkající se finančních údajů za období končící 31. 12. 2024 neobsahuje výhrady.

Kompletní zpráva nezávislého auditora je zahrnuta odkazem uvedeným v oddílu ÚDAJE ZAČLENĚNÉ DO PROSPEKTU ODKAZEM tohoto Prospektu.

8.3.2 Dceřiná společnost

Historické roční finanční údaje Dceřiné společnosti byly nezávisle ověřeny auditorem, který je specifikován v článku 2.3 tohoto Prospektu.

Výrok auditora týkající se finančních údajů za období končící 31. 12. 2024 neobsahuje výhrady.

Kompletní zpráva nezávislého auditora je zahrnuta odkazem uvedeným v oddílu ÚDAJE ZAČLENĚNÉ DO PROSPEKTU ODKAZEM tohoto Prospektu.

8.3.3 Další údaje ověřené auditorem

Další údaje mimo historické roční finanční údaje Emitenta Dceřiné společnosti auditorem ověřeny nebyly.

8.4 KLÍČOVÉ UKAZATELE VÝKONNOSTI

Emitent ani Dceřiná společnost nezveřejnili klíčové ukazatele výkonnosti, ať již finanční a/nebo provozní.

8.5 VÝZNAMNÁ ZMĚNA FINANČNÍ POZICE EMITENTA

Od konce posledního finančního období, za které byla zveřejněna účetní závěrka, u Emitenta nebo Dceřiné společnosti k významným změnám struktury výpůjček a financování nedošlo. Emitent a Dceřiná společnost využívají financování popsané v článku 9.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY tohoto Prospektu. případná změna finanční pozice je tak dána především nabíháním úroků u popsaných smluv o zápůjčce či úvěru.

9. ÚDAJE O AKCIONÁŘÍCH A DRŽITELÍCH CENNÝCH PAPÍRŮ

9.1 HLAVNÍ AKCIONÁŘI

9.1.1 Ovládání emitenta

Emitent je nepřímo ovládán třemi konečnými vlastníky, fyzickými osobami, kterými jsou

- Ing. Dalibor Lamka, narozen 16. 10. 1956, a to dále prostřednictvím společnosti FINMASTER Management a.s., se sídlem Brno – Veveří, Šumavská 519/35, PSČ 602 00, IČ 065 96 738, která vlastní v Mateřské společnosti podíl o velikosti 50 %. Všechny akcie FINMASTER Management a.s. jsou majetkem DL Family trust, svěřenský fond, IČ 194 31 686, jehož zakladatelem, správcem a obmyšleným je Ing. Dalibor Lamka;
- Ing. Alexej Veselý, narozen 25. 4. 1976, a to prostřednictvím společnosti ASTERION CAPITAL s.r.o., se sídlem Brno – Veveří, Šumavská 519/35, PSČ 602 00, IČ 034 65 071, jejímž je jediným společníkem, a která je 50% vlastníkem Mateřské společnosti,
- Ing. Ladislav Chodák, narozen 27. 5. 1958, a to prostřednictvím společnosti Support Universal, a.s., se sídlem Brno – Černá Pole, Lidická 1869/28, PSČ 602 00, IČ 277 44 370, jejímž je jediným akcionářem.

Společnosti FINMASTER Management a.s. a ASTERION CAPITAL s.r.o. mají podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Mateřské společnosti shodně ve výši 50 %. Mateřská společnost má podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta 80 %, zbylý 20% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech Emitenta připadá na společnost Support Universal, a.s.

Základní akcionářská struktura Emitenta a osoby skutečných majitelů jsou popsány v článku 3.3.2 tohoto Prospektu.

9.1.2 Známá ujednání, která mohou vést ke změně kontroly nad Emitentem

Emitent si není vědom existence žádných mechanismů nebo ujednání, které by mohly vést ke změně kontroly nad Emitentem. Emitent nad rámec standardních mechanismů práva obchodních korporací nepřijal žádná zvláštní opatření, jejichž účelem by bylo bránit zneužití kontroly nad Emitentem.

9.2 SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ

Emitent si za posledních dvanáct měsíců není vědom žádného soudního sporu, správního nebo rozhodčího řízení, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta a/nebo Dceřinou společnost. Emitent si rovněž není vědom toho, že by takovéto řízení hrozilo.

9.3 STŘET ZÁJMŮ

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích, např. oznamovací povinnost. K datu vyhotovení tohoto Prospektu nebyl žádný střet zájmů oznámen.

Emitent nezřídil výbor pro audit.

9.4 VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Emitent, popř. Dceřiná společnost, nemají k datu vyhotovení tohoto Prospektu s výjimkou níže uvedených uzavřeny žádné významné smlouvy, tzn. smlouvy přesahující rámec běžného podnikání Emitenta a Dceřiné společnosti, které by mohly vést ke vzniku závazku nebo nároku, jenž by byl podstatný pro schopnost Emitenta plnit závazky k držitelům Dluhopisů. Vyjmenované smlouvy reprezentují stav financování Emitenta a Dceřiné společnosti k datu schválení Prospektu:

- Smlouva o zápůjčce ze dne 26. 8. 2021 mezi soukromým investorem fyzickou osobou jako věřitelem a Dceřinou společností jako vydlužitelem. Zápůjčka činí 40 milionů CZK, úroková sazba 9 % p.a., datum konečné splatnosti půjčky je 31. 7. 2024, v návaznosti na splacení všech dluhů vydlužitele vůči společnosti J&T BANKA, a.s. (juniorní dluh). Dle Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 3. 11. 2022 došlo k datu 1. 8. 2024 postoupení pohledávky (včetně příslušenství) za Dceřinou společností na Emitenta. Úplata za postoupení byla sjednána ve výši postoupené pohledávky vč. nesplaceného přirostlého příslušenství. Úplata za postoupení byla částečně splacena, splatnost nesplacené části úplaty za postoupení je předmětem dodatku č. 1 ke smlouvě o postoupení pohledávky ze dne 3. 11. 2022.
 - o Dodatek č. 1 smlouvy o zápůjčce ze dne 26. 8. 2021 mění datum konečné splatnosti půjčky na 30. 11. 2025.
- Úvěrová smlouva ze dne 10. 10. 2022 mezi společností Raiffeisenbank a.s. jako věřitelem a Dceřinou společností jakožto dlužníkem. Úvěr činí 28 milionů EUR (cca 705 milionů CZK při kurzu 25,185 CZK/EUR vyhlášenému ČNB k 31. 12. 2024¹²), úroková sazba 3,9 % (fixní úroková sazba 1,95 % a marže 1,95 %), datum konečné splatnosti úvěru je 31. 12. 2027.
 - o Dodatek č. 1 úvěrové smlouvy ze dne 10. 10. 2022 uzavřený dne 26. 5. 2023 mění některé definice uvedené ve smlouvě.
 - o Dodatek č. 2 úvěrové smlouvy ze dne 10. 10. 2022 uzavřený dne 13. 12. 2023 nahrazující celé znění smlouvy ve smyslu, že původně poskytnutá částka úvěru nově představuje tranši A, která je dále navýšena o tranši B v objemu 1,5 milionů EUR (cca 37,75 milionů CZK při kurzu 25,185 CZK/EUR vyhlášenému ČNB k 31. 12. 2024) s pohyblivou úrokovou sazbou (3M EURIBOR a marže 2,4 %), datum konečné splatnosti úvěru zůstává 31. 12. 2027.
- Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 10. 5. 2023 mezi Mateřskou společností jako postupitelem a Emitentem jako postupníkem, ve znění dodatku č. 1 ze dne 15. 4. 2024. Dle smlouvy Mateřská společnost postupuje pohledávku z rámcové smlouvy o zápůjčce peněz i s případným příslušenstvím za Dceřinou společností na Emitenta. Úplata za postoupení byla sjednána ve výši nominální hodnoty postoupené pohledávky (částka činila 82 074 169 CZK, kterou se Emitent zavázal splatit do 1. 4. 2024 (Dodatkem č. 2 prodlouženo do 31. 12. 2026), včetně úroku nabíhajícího fixní sazbou 9 % p.a. Po datu postoupení se dne 1. 6. 2023 zvýšila úroková sazba pohledávky emitenta z původních 9 % na 10,5 % p.a.
- Smlouva o podřízení pohledávek ze dne 3. 11. 2022 mezi Dceřinou společností jakožto dlužníkem, Emitentem, Mateřskou společností a soukromým investorem fyzickou osobou (ze smlouvy o zápůjčce popsané v první odrážce tohoto článku Prospektu) jakožto podřízenými věřiteli a společností Raiffeisenbank a.s. jakožto bankou o podřízení pohledávek podřízených věřitelů pohledávkám banky v souvislosti s uzavřením úvěrové smlouvy ze dne 10. 10. 2022 popsané v druhém bodě výše.
 - o Dodatek č. 1 smlouvy o podřízení pohledávek ze dne 3. 11. 2022 uzavřený dne 26. 5. 2023, zohledňující postoupení pohledávek Mateřské společnosti vůči Dceřiné

¹² Web ČNB → Finanční trhy → Devizový trh → Kurzy devizového trhu → Kurzy devizového trhu vyhlášené pro jednotlivé dny

společnosti na Emitenta (smlouvou o postoupení pohledávky popsanou v třetím bodě výše).

- o Dodatek č. 2 smlouvy o podřízení pohledávek ze dne 3. 11. 2022 uzavřený dne 13. 12. 2023, zohledňující uzavření dodatku č. 2 k úvěrové smlouvě (popsané v druhém bodě výše) navyšujícího financování Dceřiné společnosti bankou o 1,5 milionů EUR.
- Smlouva o zápůjčce ze dne 7. 8. 2019 mezi Ing. Ladislavem Chodákem a Emitentem jako vydlužitelem. Zápůjčka činí 1 milion EUR (cca 25,2 milionů CZK při kurzu 25,185 CZK/EUR vyhlášenému ČNB k 31. 12. 2024), fixní úroková sazba 5 % p.a., datum konečné splatnosti půjčky je 31. 12. 2025
 - o Dodatek č. 1 smlouvy o zápůjčce ze dne 7. 8. 2019 uzavřený dne 16. 12. 2019 mění úrokovou sazbu na 9 % a datum konečné splatnosti na 1. 4. 2024.
 - o Dodatek č. 2 smlouvy o zápůjčce ze dne 7. 8. 2019 uzavřený dne 30. 6. 2022 umožňující vrácení půjčky rovněž v CZK.
 - o Dodatek č. 3 smlouvy o zápůjčce ze dne 7. 8. 2019 uzavřený dne 25. 3. 2024 mění datum konečné splatnosti na 31. 12. 2024.
 - o Dodatek č. 4 smlouvy o zápůjčce ze dne 7. 8. 2019 uzavřený dne 16. 12. 2024 mění datum konečné splatnosti na 31. 12. 2025
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená se společností Trikaya CRE a.s., se sídlem Brno – Veveří, Šumavská 519/35, PSČ 602 00, IČ 090 21 345 (subjektem ze Skupiny Trikaya) ze dne 1. 3. 2024. V rámcové smlouvě byl sjednán limit zápůjček 35 milionů CZK. Ke dni 31. 12. 2024 bylo čerpáno cca 35 milionů CZK. Zápůjčka je úročena úrokem 9 % p.a. Datum konečné splatnosti je stanoveno na 31. 10. 2025.
 - o Dodatek č.1 rámcové smlouvy o zápůjčce ze dne 1. 3. 2024 uzavřený dne 16. 12. 2024 mění úročení na složené a datum konečné splatnosti na 31. 12. 2025.

10. ÚDAJE O ZAJIŠTĚNÍ

Závazky Emitenta z Dluhopisů budou zajištěny ve prospěch Vlastníků Dluhopisů zástavními právy zřízenými ke 100 % akcií Emitenta tak, jak je blíže vymezeno v článku 5.15.2.3 Emisních podmínek tohoto Prospektu, a to prostřednictvím Agentu pro zajištění, který bude uplatňovat a vykonávat práva Vlastníků dluhopisů k Zajištění v souladu s § 20 a násl. Zákona o dluhopisech.

Postavení agenta pro zajištění a jeho identifikace, zajištěný majetek a postup realizace zástav jsou blíže popsány v Emisních podmínkách, zejména v článku 5.15 Emisních podmínek tohoto Prospektu.

11. DOSTUPNÉ DOKUMENTY

Emitent prohlašuje, že po dobu platnosti Prospektu lze na webových stránkách <https://www.trikaya.cz/> v sekci Investiční příležitosti, podsekci Veřejná emise dluhopisů podle potřeby nahlédnout do těchto dokumentů nebo jejich kopií:

- Aktuální stanovy Emitenta
- Aktuální zakladatelská listina Dceřiné společnosti