Výroční zpráva 2019–2020
Annual Report

Welcome Home

TRIKAYA

Welcome Home

Výroční zpráva
1. 7. 2019–30. 6. 2020

Obsah — Contents

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

Slovo předsedy představenstva — Introduction by the Chairman of the Board 8
Představení skupiny — Group Introduction 10
Naše vize — Our Vision 11
Strategie skupiny — Company Strategy 12
Historie společnosti — Company History 14
Firemní struktura skupiny — Trikaya Group Structure 17
Vedení společnosti — Company Management 18
Komentář finančního ředitele — CFO's Comment 22
Consolidated Financial Statement 26
Notes to Consolidated Financial Statement 30
Analýza trhu — Market Analysis 44
Naše projekty — Our Projects 48
- Ponavia rezidence II — Ponavia Residence II 50
- Bytové domy Neumanka — Neumanka Residential Houses 54
- Ponavia rezidence III — Ponavia Residence III 58
- Čtvrť Pod Hády — Pod Hády District 62
- Železniční Komárov 66
- Rezidence Písky - Blansko — Residence Písky - Blansko 68
- Landmark Office Building 70
- Obchodní centrum Futurum Brno — Futurum Brno Shopping Centre 74
- Obchodní centrum Řepy Praha — Řepy Prague Shopping Centre 78

Firemní události — Company Events 84
Společnost Trikaya v médiích — Trikaya Company Media presence 92
Společenská odpovědnost — Social Responsibility 94
Přílohy — Annexes 98

Slovo předsedy představenstva

Introduction by the Chairman of the Board

Dámy a pánové,

finanční rok 2019–2020 byl pro skupinu Trikaya velmi dynamický zejména v oblasti rezidenčních projektů a v oblasti obchodních center.

Rezidenční projekty Bytové domy Neumanka a Ponavia rezidence II byly úspěšně dokončeny a 150 nových bytů bylo předáno svým novým majitelům. Na obchodních centrech Futurum Brno a Praha Řepy byly zahájeny rozsáhlé rekonstrukce, jejichž výsledkem budou obchodní centra odpovídající všem nejmodernějším standardům a trendům v nakupování.

Naše nové projekty brzdí obtížnost a pomalost povolovacích procesů. Státní správa nečiní nic pro to, aby se snížil chronický nedostatek nových bytů a zlepšila se jejich dostupnost pro mladé rodiny. Důsledkem je pokračující neekologická suburbanizace českých měst. Trikaya bude i nadále realizovat a nabízet kvalitní městské projekty, které budou energeticky úsporné a reflektující klimatické změny.

Navzdory nervozitě bank vyvolané pandemií a úbytku tržeb z nájmů Trikaya honorovala všechny své splatné závazky z dluhových instrumentů a dokazuje tak svým investorům, že je finančně silnou a dobře spravovanou skupinou.

Je příliš brzy činit závěry z kovidové krize. Otázky týkající se budoucnosti obchodních center, kancelářských budov a mnoha dalších aspektů našeho podnikání jsou na stole a bude nutné si na ně správně odpovědět.

V těchto obtížných dobách je mou milou povinností poděkovat našim obchodním partnerům a investorům za projevenou důvěru. Kolegyním a kolegům patří můj upřímný dík za solidaritu a nasazení, které projevili v nestandardních podmínkách roku 2020.

Dalibor Lamka
předseda představenstva

Ladies and gentlemen,

the fiscal year 2019–2020 was very dynamic for the Trikaya Group, especially in the area of residential projects and shopping centres.

The Neumanka and Ponavia Residence II apartment buildings were successfully completed, and 150 new apartments were handed over to their new owners. Extensive reconstructions began at the Futurum Brno and Praha Řepy shopping centers, the result of which will be the creation of shopping centres that meet all of the latest standards and shopping trends.

Our new projects have been hampered by the difficulties and slowness of the permitting proceedings. The state administration is doing nothing to reduce the chronic shortage of new housing and improve its accessibility for young families. The result is the continuing non-ecological suburbanization of Czech cities. Trikaya will continue to build and offer high-quality urban projects that will be energy efficient and reflect climate change.

Despite the nervousness of the banks caused by the pandemic and the decline in rental revenue, Trikaya continues to honor all of its debts and prove to its investors that it is a financially strong and well-managed group.

It is still too early to draw any conclusions about the covid crisis. Questions about the future of shopping centers, office buildings and many other aspects of our business are on the table and will need to be answered correctly.

In these difficult times, it is my pleasant duty to thank our business partners and investors for their trust. My sincere thanks also go out to my colleagues for the solidarity and commitment they have shown under the extraordinary conditions of 2020.

Dalibor Lamka
Chairman of the Board

Představení skupiny

Group Introduction

Realitní skupina Trikaya je skupinou společností, které podnikají v oblasti výstavby a investic do nemovitostí v České republice se specializací na druhé největší české město – Brno. První mimobrněnskou akvizicí byl nákup obchodního centra v pražských Řepích a probíhají také jednání o výstavbě rezidenční čtvrti v Blansku.

Společnost byla založena na přelomu let 2009 a 2010 a původně se věnovala pouze developmentu rezidenčních budov. V současné době společnost realizuje kromě rezidenční výstavby také investice do velkých obchodních center, která rekonstruuje a dále rozvíjí. V projekční přípravě je také významná administrativní budova v centru města Brna.

Skupina Trikaya, jejíž mateřskou společností je Trikaya Asset Management a.s., ve své struktuře čítá více než 20 dalších společností. Společnost řídí finanční toky celé skupiny v rámci přesného vedení cash flow jednotlivých projektů. U investic do jednotlivých projektů společnost získává zdroje z výnosů při prodeji, které jsou reinvestovány do dalších projektů společnosti nebo pomocí půjček partnerů skupiny Trikaya do konkrétních projektů. Servisní společností jednotlivých projektů je Trikaya Project Management a.s. Tato společnost řídí projekty v přehledné majetkové struktuře jednotlivých společností.

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

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

Trikaya real estate group is a group of companies that are engaged in the construction and investment in real estate in the Czech Republic, specializing in the second largest Czech city - Brno. The first acquisition outside Brno was the purchase of a shopping centre in Řepy, Prague, and negotiations are also underway for the construction of a residential area in Blansko.

The company was founded at the turn of 2009 and 2010 and initially focused only on residential development. Currently, in addition to residential construction, the company also invests in large shopping centres, which it is reconstructing and further developing. A major office building in the centre of Brno is also in the design pipeline.

Trikaya Group, whose parent company is Trikaya Asset Management a.s., has more than 20 other companies in its structure. The company manages the financial flows of the entire group within the framework of precise cash flow management of individual projects. As part of the investment in individual projects, the company raises funds from the proceeds of sales, which are reinvested in the company's other projects or through loans from Trikaya Group partners to specific projects. The service company for individual projects is Trikaya Project Management a.s. This company manages the projects in a clear asset structure of individual companies.

Another segment of activities is property and facility management, which is managed by a separate dedicated company. Facility management services are provided in all own projects. Property management is primarily responsible for the operation, functioning and occupancy of the shopping centres owned by the Group.

Trikaya prides itself on, among other things, a superior approach to the sale of its projects. No project sales are outsourced or executed by a real estate agents. All projects are prepared from the outset and subsequently sold by an experienced sales team. Among other things, they provide an expert overview of the current situation on the housing market.

317
REALIZOVANÝCH BYTŮ
FINISHED APARTMENT

1 200+
BYTŮ V PŘÍPRAVĚ
APARTMENTS IN PREPARATION

51 000 m²
PRONAJÍMATELNÝCH PLOCH
LEASABLE AREAS

Naše vize

Our Vision

Dlouhodobým cílem společnosti Trikaya je setrvalý růst a postupné posouvání standardů ve všech segmentech působení. Našim klientům z řad kupujících se zájmem o rezidenční nemovitosti i nájemníků v retailových projektech nabízíme nové příležitosti a možnosti investic do bydlení či vlastního podnikání. I díky tomu se k nám klienti často vracejí a opakovaně oceňují inovativní řešení, která v projektech implementujeme.

Zásadním tématem je pro nás udržitelnost a následování moderních trendů v oblasti zelené výstavby. Spolu s významnými brněnskými institucemi a Magistrátem města Brna jsme signatáři Memoranda o snižování emisí CO2. V oblasti rezidenční výstavby prosazujeme zelené střechy, efektivní práci s dešťovou vodou, která umožňuje její udržování v krajině, a využívání přírodních materiálů. Velkou plochu střechy obchodního centra Futurum jsme využili k vybudování solární elektrárny, která pokrývá část spotřeby centra.

Za více než deset let působení na trhu jsme se etablovali jako důvěryhodná a spolehlivá společnost, které záleží na tom, jaké prostředí pomáhá spoluutvářet. Tyto hodnoty pro nás byly vždy klíčové a jsme vděční, že to naši klienti reflektují a oceňují. Je naším přáním vybudovanou důvěru posilovat a postupnými kroky navracet stavitelství prestiž, kterou historicky mělo.

Trikaya's long term goal is to grow steadily and to progressively raise standards in all sections of its operations. We offer our clients, both residential property buyers and tenants in retail projects, new opportunities and options for investment in housing or their own businesses. Thanks to this, our clients often return to us and repeatedly appreciate the innovative solutions we implement in our projects.

Sustainability and following modern trends in green building are key themes for us. We are signatories to the memorandum on reducing CO2 emissions, together with major Brno institutions and Brno City Council. In the field of residential construction we promote green roofs and efficient rainwater technologies, which enable its retention in the landscape and the use of natural materials. We have used a large area of the roof of the Futurum shopping centre to build a solar power plant that covers part of the centre's consumption.

In more than a decade in business, we have established ourselves as a trusted and reliable company that cares about the environment it helps co-create. These values have always been key to us and we are grateful that our clients reflect and appreciate this. It is our desire to strengthen the trust we have built and incrementally restore the prestige that construction has historically enjoyed.

Strategie skupiny

Company strategy

Alexej Veselý

výkonný ředitel a místopředseda představenstva

Executive Director and Vice-Chairman
of the Managing Board

Rezidenční výstavba

S uspokojením pozorujeme trend zvyšování náročnosti klientů, kteří kupují bytové i nebytové jednotky v nových domech. Tyto trendy chceme nadále nastavovat. Věříme totiž, že brzy bude vítězit na trhu kvalita nad kvantitou, jelikož se jednak snad podaří napravit stavebně povolovací procesy v Česku, a také očekáváme netrpělivě nový územní plán jak v Brně, tak v Praze. Naší strategií tedy zůstává zahuštěná městská zástavba obsahující dostatek funkcí občanské vybavenosti, prioritou je kvalitní architektura.

Trikaya se soustředí na velké obytné soubory s promyšleným designem, funkcionalitou i adekvátním napojením na hromadnou dopravu. Těžiště naší práce v rezidenční oblasti zůstává v lokalitách na území města Brna, nicméně přinášíme našim klientům i nové oblasti v blízkosti Brna, jako například Blansko. Tato nová lokalita v sobě skýtá jak skvělé napojení vlakem do Brna, tak obklopení přírodou a řadu možností pro volnočasové vyžití.

Residential buildings

We are pleased to observe a trend in the increasing demands of clients who buy residential and non-residential units in new houses. We want to continue to set these trends. We believe that quality on the market will soon prevail over quantity, as we hope the building permitting procedure in the Czech Republic will finally be rectified, and we are also eagerly waiting for new zoning plans in both Brno and Prague. Therefore, our strategy remains a concentrated urban development containing a sufficient amount of functioning civic amenities, and the priority is high-quality architecture.

Trikaya focuses on large residential complexes with well-thought-out design, functionality and adequate connections to public transport. The focus of our work in the residential area remains in localities in the city of Brno; however, we also bring our clients new areas near Brno, such as Blansko. This new location offers a great connection by train to Brno, as well as being surrounded by countryside and several opportunities for leisure activities.

Retailové projekty

V oblasti retailových projektů se naše strategie nadále ubírá směrem ke zvelebování stávajících starších obchodních center. V roce 2021 budou dokončeny hlavní fáze přestavby projektů OC Futurum Brno a OC Řepy Praha. Z těchto obchodních center, která již neodpovídala současným potřebám, vzniknou dvě moderní centra, která kromě obchodů nabízí svým klientům i široké spektrum služeb.

Nelehkou dobu pandemie jsme tak naplno využili k rekonstrukci našich obchodních center, aby po návratu společnosti k normálnímu životu mohla plně sloužit a nabízet vše potřebné. Od připravených plánů jsme v době složitého rozhodování neustoupili a pevně věříme, že aktivita nás všech bude budoucím motorem rychlého návratu do normálního stavu fungování ekonomiky.

Díky realizovaným rekonstrukcím vzniká ve vlastnictví skupiny atraktivní portfolio moderních obchodních center nabitých technologiemi i kvalitními obchody i službami. Strategií proto i do budoucna zůstává rozšiřování retailového portfolia na podobných principech.

Retail projects

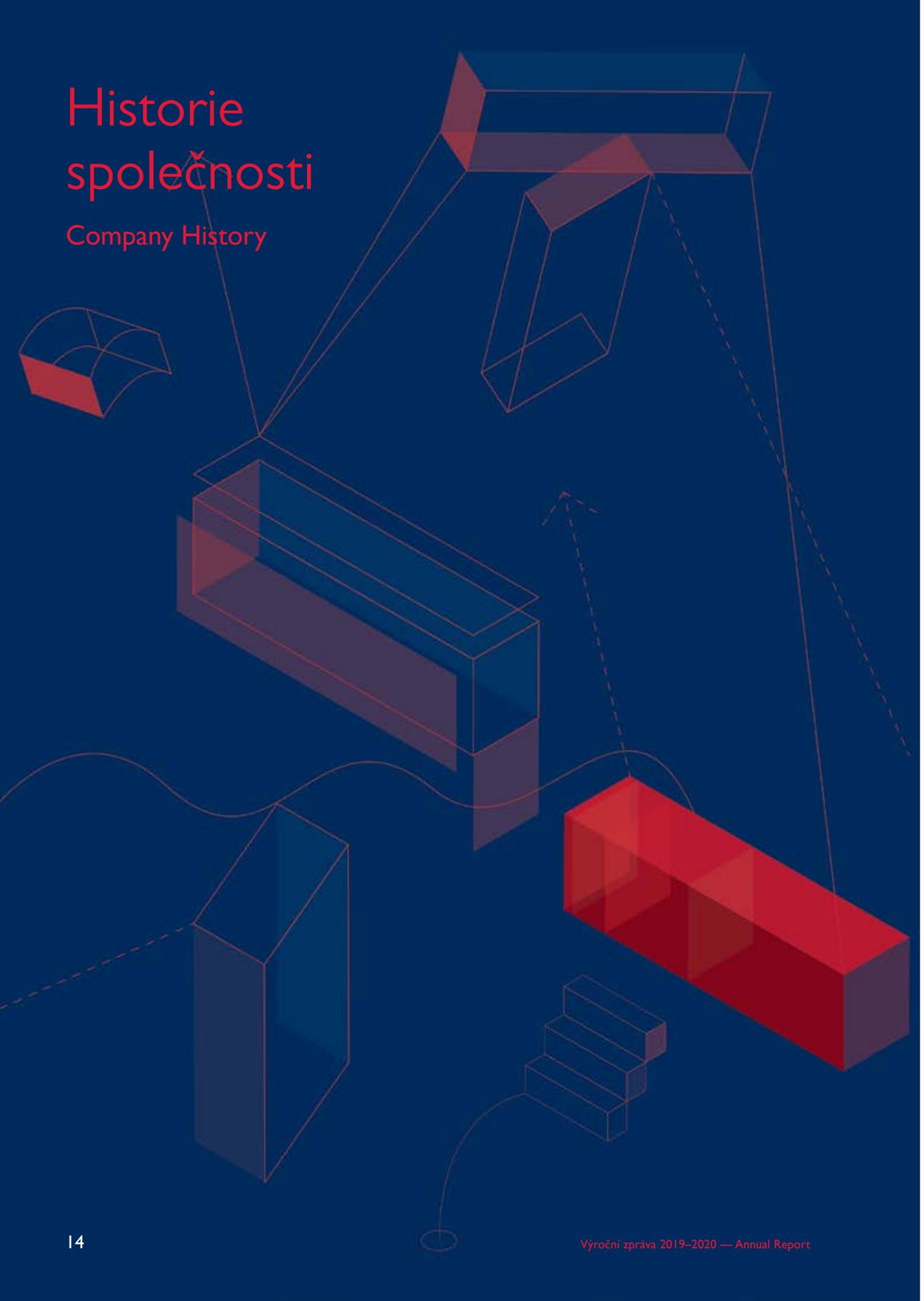
In the area of retail projects, our strategy continues to move towards improving existing older shopping centers. In 2021, the main phases of the reconstruction of the Futurum Brno and Řepy Praha shopping center projects will be completed. From these shopping centers, which no longer met current needs, two modern centers will be created, which, in addition to shops, also offer their clients a wide range of services.

We took full advantage of the difficult time of the pandemic to reconstruct our shopping centers, so that after society returns to normal life, they will fully serve and offer everything it needs. We have not backed down from the prepared plans at a time of difficult decision-making, and we firmly believe that the activity of all of us will be the future driver of a rapid return to the normal state of functioning of the economy.

Thanks to the performed reconstructions, the group now owns an attractive portfolio of modern shopping centers full of technology, as well as high-quality shops and services. Therefore, the strategy for the future remains to expand the retail portfolio on similar principles.

Historie společnosti

Company History



Společnost Trikaya vznikla v roce 2010 jako dceřiná společnost mezinárodní skupiny firem podnikajících ve financích a nemovitostech. Původní mateřská společnost Trikaya Asset Management byla registrována v Lucembursku a poskytla finanční zdroje pro první projekty realizované v České republice.

Prvním realizovaným projektem byla výstavba bytového domu ve spolupráci s Vysokým učením technickým v Brně. Rezidence Erasmus představovala nový vyšší standard bydlení v centru Brna. Moderní dům s 80 byty disponoval nejen kvalitním vybavením, ale také vlastní recepcí, která nabízela řadu služeb obyvatelům domu. Úspěšné dokončení projektu Erasmus bylo prvním indikátorem budoucího úspěchu společnosti.

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

Z těchto významných akvizic byl jako první realizován projekt Ponavia rezidence na místě bývalého brownfieldu v Králově Poli. V první etapě revitalizace této lokality vznikl moderní bytový dům se 78 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.

V mezičase se Trikaya osamostatnila od původních zahraničních investorů a v roce 2015 se pod názvem Trikaya Asset Management a.s. stala samostatnou mateřskou společností celé finanční skupiny. Celková transformace společnosti otevřela možnosti novým formám financování investičních projektů. Skupina umožnila spoluinvestování svých aktivit také menším investorům a ve stejném roce vydala první emisi investičních dluhopisů. V roce 2015 se Trikaya 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 společnosti po několikaletém snažení podařilo získat území 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. Zároveň pokračuje projektování rozsáhlé výstavby v lokalitě Pod Hády. Brownfield po bývalé továrně Ergon nahradí v nejbližších letech až 800 bytů.

Vzhledem k dlouhotrvající nejistotě při přípravě rezidenčních projektů, jejichž povolovací proces trvá v poslední době standardně až osm let, bylo rozhodnuto o diverzifikaci firemního portfolia a společnost Trikaya v roce 2017 realizovala dvě velké akvizice – nákup obchodního centra Řepy v Praze a nákup obchodního centra Futurum v Brně. Cílem těchto akvizic je jednak získat stabilní příjem z pronájmu nemovitostí, které jsou méně závislé na vývoji rezidenčního trhu, jednak uplatnit know-how developerské společnosti. V březnu 2020 byla zahájena rozsáhlá kompletní rekonstrukce obchodního centra Futurum, kdy započaly práce na 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 a jejich dokončení je předpokládáno dle časového harmonogramu. Rekonstrukce obchodního centra Futurum včetně exteriéru bude dokončena v červnu 2021, práce na opravě obchodního centra Řepy budou dokončeny v lednu 2022.

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

Probíhá příprava třetí etapy projektu Ponavia rezidence. V roce 2019 byla zpracována architektonická studie a byly zahájeny práce na dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. To bylo vydáno 24. 11. 2020 a následně bylo požádáno o stanoviska ke stavebnímu řízení. Harmonogram počítá s obdržením stavebního povolení v červenci 2021, samotná kolaudace bytového domu by měla proběhnout v prvním čtvrtletí roku 2023.

První mimobrněnský rezidenční projekt plánuje Trikaya realizovat v Blansku. Ve spolupráci se společností HOPA Group předložila radě města nabídku výstavby v lokalitě Písečná, kde by v budoucnu mohlo vzniknout 406 nových bytů, kolem 600 parkovacích stání a další občanská vybavenost. Rada doporučila nabídku ke schválení zastupitelstvu, které ji jednohlasně přijalo.

Trikaya was established in 2010 as a subsidiary of an international group of companies in the finance and real estate sectors. The original parent company Trikaya Asset Management was registered in Luxembourg and provided financial resources for the initial projects implemented in the Czech Republic.

The first project undertaken was the construction of an apartment building in cooperation with the Brno University of Technology. The Erasmus Residence represented a new higher standard of housing in the centre of Brno. This modern building with 80 apartments was equipped to a very high standard and also featured its own reception, which offered a range of services to the residents of the building. The successful completion of the Erasmus project was the first indicator of the company's future success.

In its early years Trikaya worked hard to acquire a number of new lucrative acquisitions that would enable its growth in the years to come. Thus, the company acquired a large area of the former Ergon factory in Brno-Maloměřice, the former UP factory in Brno-Královo Pole and later the last available building plot in Brno's lucrative Masaryk district.

Of these important acquisitions, the Ponavia residence project was the first to be implemented on the site of a former brownfield in Královo Pole. In the first stage of the revitalisation of this site, a modern apartment building with 78 flats was built. An innovative system of masonry using lime-sand bricks and high-quality design of the building enabled the achievement of Class A energy efficiency and the Ponavia Residence became the first project of a similar scale with this energy rating in Brno. The project was also a commercial success and all apartments were sold just three months before completion at the end of 2016. This initial phase was successfully followed by the second phase of the Ponavia Residence with 104 apartments, seven commercial units and six townhouses. All the apartments and commercial units were sold out before completion.

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

In 2017, after several years of trying, the company succeeded in obtaining a zoning permit for the construction of the exclusive Neumanka apartment buildings in the Masaryk district. In 2018, the construction of this project began, which was successfully completed in April 2020. At the same time, the design of a large-scale development in the Pod Hády area continues. The brownfield site of the former Ergon factory will be replaced by up to 800 apartments in the coming years.

Due to the long-standing uncertainty in the preparation of residential projects - the permitting process for which has recently taken up to eight years as standard - the decision was taken to diversify the company's portfolio and Trikaya made two major acquisitions in 2017 - the purchase of the Řepy shopping centre in Prague and the purchase of the Futurum shopping centre in Brno. The aim of these acquisitions is both to gain stable rental income from properties which are less dependent on the development of the residential market and to apply the know-how of the development company. In March 2020, the extensive and complete reconstruction of the Futurum shopping centre began with work starting on the premises taken over from the Tesco hypermarket. In October 2020, the reconstruction of the Řepy shopping centre in Prague began. Despite the difficult situation related to the coronavirus pandemic, work on the shopping centres has not been interrupted and is expected to be completed on schedule. The reconstruction of the Futurum shopping centre, including the exterior, will be completed in June 2021, while the renovation of the Řepy shopping centre will be completed in January 2022.

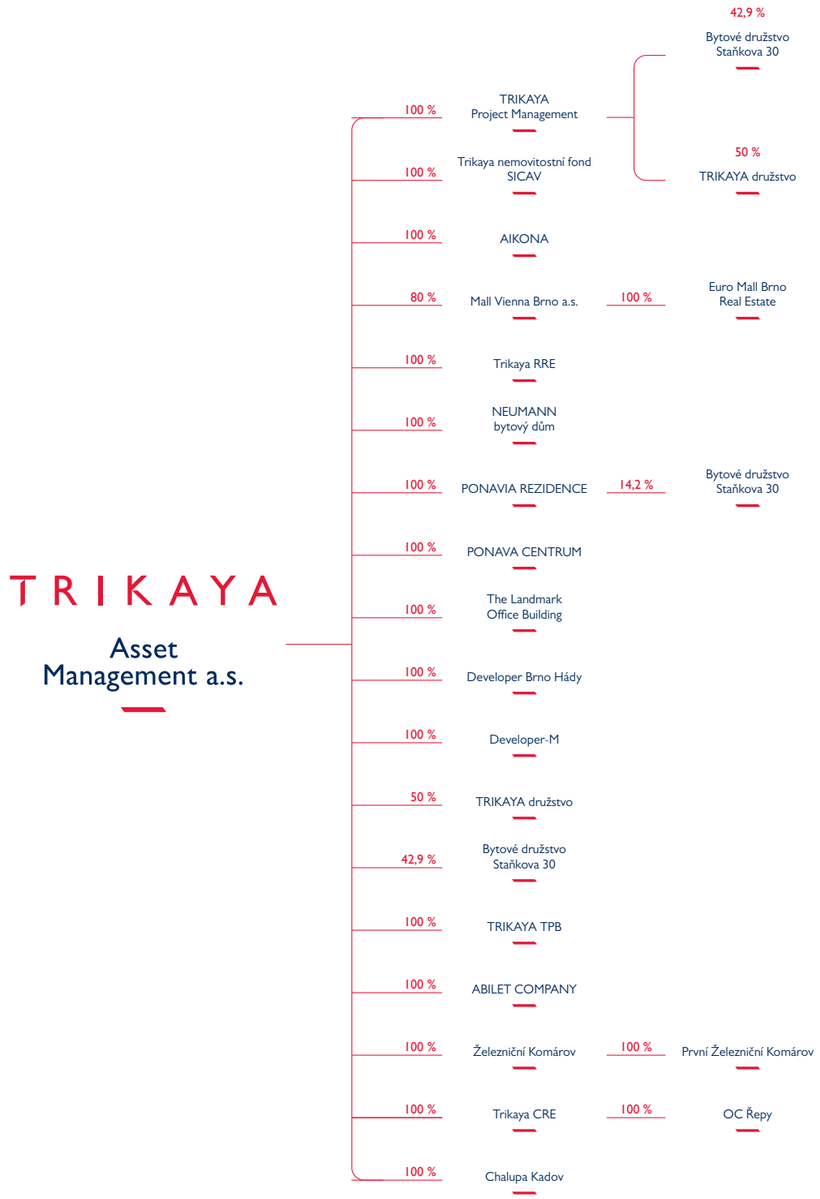
A significant acquisition was the purchase of the revenue site on Železniční Street in Brno, which took place in December 2018. The planned project envisages the development of the site within the framework of the study of the South Quarter of Brno and the planned relocation of the main railway station to the immediate vicinity.

The preparation of the third stage of the Ponavia Residence project is underway. In 2019, an architectural study was prepared and work began on the documentation for the zoning permit. This was issued on 24 November 2020. The timetable foresees the receipt of the building permit in July 2021, with the actual approval of the apartment building expected to take place in the first quarter of 2023.

Trikaya plans to develop its first non-Brno residential project in Blansko. In cooperation with the HOPA Group company, it has submitted a construction offer to the city council in the Písečná district, where 406 new apartments, around 600 parking spaces and other amenities could be built in the future. The council recommended the offer for approval, and then unanimously accepted it.

Firemní struktura skupiny

Trikaya Group Structure



Vedení společnosti

Company Management

Dalibor Lamka

předseda představenstva

Chairman of the Board

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

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

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

Alexej Veselý

výkonný ředitel a místopředseda představenstva

Executive Director and Vice-Chairman of the Managing Board

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

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

Jan Kolařík

finanční ředitel

Financial director

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

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

František Šudřich

obchodní ředitel

Sales director

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

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

Martin Štěpánek

ředitel výstavby

Director of Construction

Absolvent VUT v Brně, v letech 2000–2010 pracoval jako projektový manažer ve společnosti Bovis Lend Lease, následně v letech 2010-2015 v PSG-International na pozici ředitele Divize zahraničních projektů, později jako ředitel Divize pozemního stavitelství. V letech 2016-2020 pracoval jako ředitel projektů ve společnosti PM Group. Od konce roku 2020 působí ve společnosti Trikaya jako ředitel výstavby zodpovědný za realizaci stavebních projektů.

A graduate of Brno University of Technology, from 2000 to 2010 he worked as a project manager at Bovis Lend Lease, then from 2010 to 2015 at PSG-International as Director of the Foreign Projects Division, and later as Director of the Civil Engineering Division. From 2016 to 2020 he worked as Project Director at PM Group. Since the end of 2020, he has been working at Trikaya as Director of Construction, responsible for the implementation of construction projects.

Adam Truska

vedoucí oddělení akvizic

Head of Acquisitions

V roce 2011 získal inženýrský a v roce 2018 doktorský titul ze stavební ekonomie na VUT v Brně. Již v průběhu studií začal nabírat zkušenosti ve všech sférách stavebního odvětví a na významných stavbách jako například rekonstrukce vily Tugendhat. Již 6 let pracuje v developmentu a v portfoliu má stamilionové akvizice a inženýrskou činnost na stovky bytů.

Adam received an engineering degree in 2011 and a PhD in construction economics from Brno University of Technology in 2018. Already during his studies, he began to gain experience in all spheres of the construction industry and on major construction projects such as the reconstruction of Villa Tugendhat. He has been working in real estate development for 6 years and his portfolio includes acquisitions and engineering work on hundreds of apartments.

Trikaya zkolaudovala
více než 150 bytů
s tržbami přes
800 milionů korun.

Trikaya has completed
more than 150 apartments
with sales of over
CZK 800 million.

Komentář finančního ředitele

CFO's comment

Uplynulý rok se ve skupině Trikaya nesl v duchu velkých úspěchů, ale i nepříjemných překvapení. Podařilo se nám dokončit rezidenční projekty s tržbami přes 800 milionů korun. Plány na rekonstrukce obchodních center jsme pod vlivem pandemie neodložili ani přes ztížené podmínky nových pronájmů a ukazuje se, že toto rozhodnutí nás posunulo kupředu.

Last year in the Trikaya group was a great success, but also filled with unpleasant surprises. We managed to complete two residential projects with revenues of over 800 million crowns. We did not postpone plans for the reconstruction of shopping centers under the influence of the pandemic, despite the difficult conditions of new leases, and it turns out that this decision has moved us forward.

Jan Kolařík

finanční ředitel

Financial Director

Uplynulý rok se ve skupině Trikaya nesl v duchu velkých úspěchů, ale i nepříjemných překvapení. Podařilo se nám dokončit rezidenční projekty s tržbami přes 800 milionů korun. Plány na rekonstrukce obchodních center jsme pod vlivem pandemie neodložili ani přes ztížené podmínky nových pronájmů a ukazuje se, že toto rozhodnutí nás posunulo kupředu.

Nepříjemnou pro nás byla, a stále je, pandemie koronaviru SARS-CoV-2, která vypukla na jaře 2020. Zasáhla životy nás všech a ukázala nám, jak lehce můžeme ztratit svobodu cestování a trávení času s přáteli a rodinou, jak se můžeme ze dne na den obávat o své zdraví a naši budoucnost. Museli jsme si připustit fakt, že tato pandemie není krátkodobá záležitost, ale reálné ohrožení. Tomu jsme se museli v pracovním i osobním životě přizpůsobit s vědomím, že v nás zanechá dlouhodobé následky. Říká se, že každá krize, ať už je způsobená čímkoliv, nám umožní si uvědomit, co je pro nás důležité, vytváří tím pozitivní myšlení a mění přístup k některým věcem. My v Trikaya jsme se přizpůsobili práci z domova a uvědomili jsme si, že není možné zpomalit nebo dokonce zastavit naši práci, protože by škody byly značné. Home office, který je poslední dobou velmi módní slovo, vnímám z dlouhodobého pohledu spíše jako „science fiction". Lidé se potřebují socializovat na všech stranách, ať už v rodinných, přátelských nebo pracovních kruzích. Odloučenost, kterou jsme zažili, není dlouhodobě udržitelná, a nepřispívá k duševnímu zdraví lidí. Při pohledu na názory některých lidí, že retaily zůstanou prázdné, protože se lidé naučí nakupovat online nebo že kanceláře zůstanou prázdné, protože lidé budou raději pracovat doma, mi zůstává rozum stát.

Rád bych nicméně vyzdvihnul některé naše úspěchy v realitním byznysu. Podařilo se nám v uplynulém období dokončit další dva rezidenční projekty, a to druhou etapu úspěšného projektu Ponavia Rezidence a projekt Bytové domy Neumanka. Dohromady jsme prodali v těchto projektech všech 151 bytových jednotek a 6 „townhousů" s tržbami přes 800 mil. Kč, které se projeví ve výsledcích skupiny v následujícím roce. Navzdory pandemii, která zasáhla naše 2 obchodní centra v Řepích v Praze a Futurum v Brně, jsme urychlili naše přípravy rekonstrukce těchto center. V květnu 2020 jsme zahájili práce na OC Futurum a v září 2020 na OC Řepy. Vzhledem k plánovaným rekonstrukcím nás pandemie nezasáhla tolik, jako jiná obchodní centra, protože jsme my i naši nájemníci s uzavřením počítali. Zasáhla nás ale v oblasti jak otevřených jednotek během rekonstrukce a jejich nájmů, tak plánovaných nových nájmů a jejich výše, které bylo, a pořád je, mnohem těžší dosáhnout. Snažíme se uzavírat kvalitní nájemní vztahy se silnými partnery a po skončení krize přijít na trh s novými koncepty a prostory obchodních center. V tomto ohledu jsme se rozhodli nezastavovat naše práce a v rekonstrukcích pokračovat. U obou dvou obchodních center máme smluvně upraven pronájem více než 80 % budoucích nájemních prostor, což je v této době dobrý výsledek a je to odrazem toho, že nájemníci s námi chtějí za nových podmínek spolupracovat.

Na podzim roku 2020 jsme získali územní rozhodnutí k třetí etapě projektu Ponavia Rezidence s celkem 70 bytovými jednotkami a v létě roku 2021 bychom chtěli zahájit výstavbu.

V září 2020 byla splacena emise dluhopisů s názvem Trikaya III, IV a V v celkové nominální výši 157,3 mil.Kč a v prosinci 2020 emise dluhopisů s názvem Trikaya VII v celkové nominální výši 57,9 mil. Kč. V červenci 2020 byly emitovány nové dluhopisy ve společnosti Trikaya CRE s předpokládaným objemem 100 mil. Kč se splatností v červenci 2024 a úrokem 5,25 % p.a. a dále nové dluhopisy ve společnosti Trikaya RRE s předpokládaným objemem 100 mil. Kč se splatností v červenci 2024 a úrokem 5,50 % p.a.

Dosažený zisk ve výši 66 mil. Kč a návratnost vlastního kapitálu ve výši 14% je vzhledem k podmínkám na trhu velmi dobrý výsledek. Výsledný zisk byl nižší než by mohl být v důsledku fluktuací měnového kurzu EUR/CZK, které vlivem pandemické krize způsobily čistou ztrátu ve výši 24 mil. Kč. Tyto fluktuace se zmírnily ke konci roku 2020, kdy koruna opět oscilovala u hranice 26 Kč za jedno euro. Finanční zadluženost skupiny je pod 60 %, což je pro realitní byznys také velmi dobrý výsledek.

Věříme, že v příštím roce bude situace na trhu příznivější co se týče znovuotevření nákupních center a že budeme moci ukázat našim partnerům a investorům, že máme fungující nová obchodní centra, která generují nový kapitál.

The pandemic of coronavirus called „SARS_CoV-2", which broke out in the spring 2020 and affected the lives of all of us was and definitely still is an unpleasant circumstance for all fields of our business. It has shown how easily we can lose our freedom to and spend time with our friends and families and how we can suddenly worry about our health and our future. We had to accept the fact that the pandemic is not a short-term matter, but a real threat. We had to adapt to this in our work and personal lives knowing that it might have long-term consequences for us. It is said that every crisis, whatever it is caused by, enables us to realize what are the most important things for us, creates positive thinking and changes an attitude to certain things. At Trikaya company we have adapted to working from home and have realized that it is not possible to slow down or even cut off our tasks, because damages would be considerable. Home office, which is very popular nowadays, sounds from my perspective like science fiction in the long-term outlook. People need to socialize on all sides, whether in family, friendship or work circles. The isolation we have experienced is not sustainable in the long term, and does not contribute to people's mental health. Looking at some people's opinions that retail will remain empty because people have learned to shop online or that offices will remain empty, because people prefer to work from home makes no sense for me.

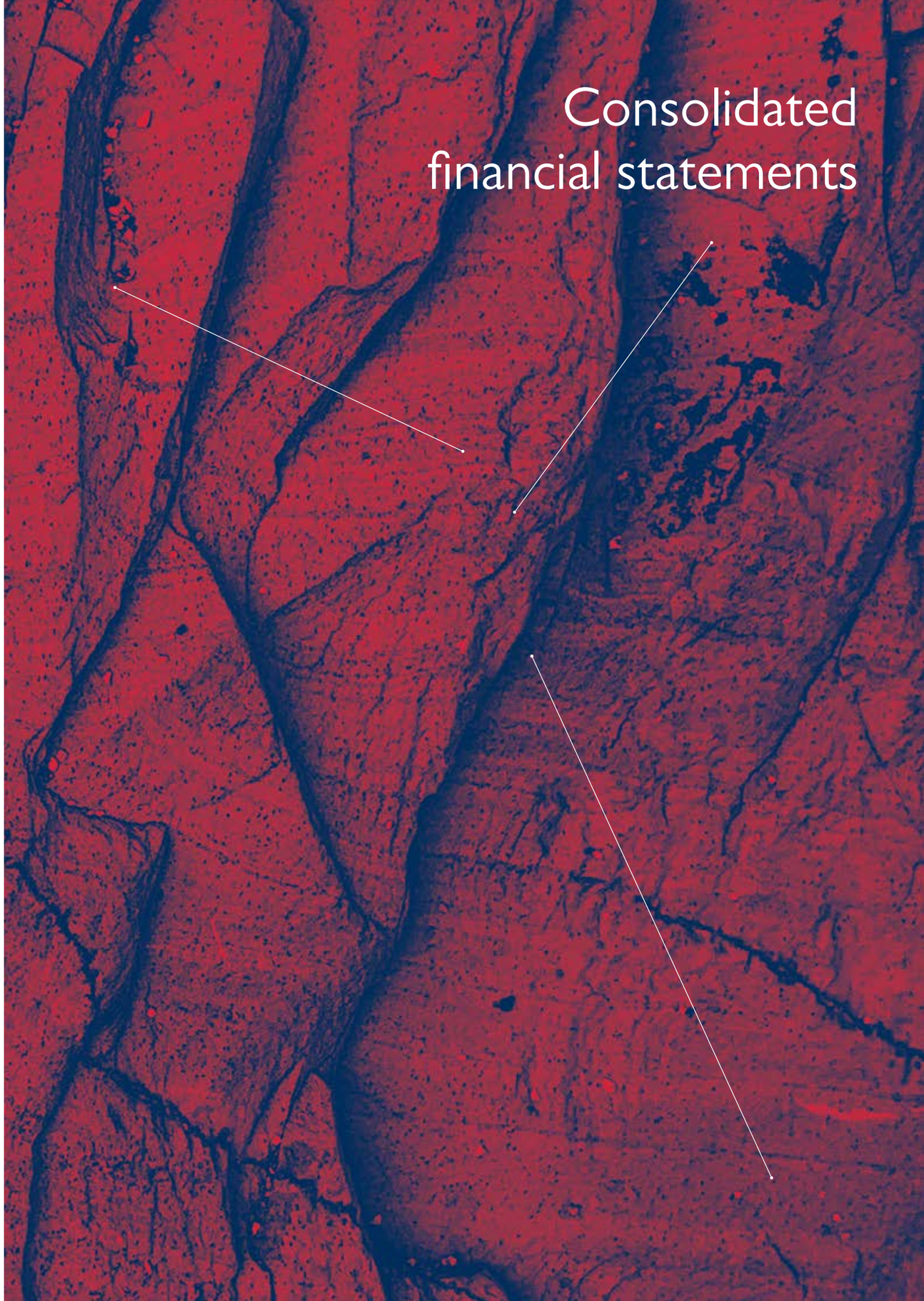
However, I would like to highlight some of our achievements in real estate. Last year we accomplished the finishing of two residential projects, specifically the second phase of a successful project Ponavia Residence and Residential Houses Neumanka. Altogether we sold all 151 flats and 6 townhouses in these projects with revenues exceeding 800 mil. CZK, which will be reflected in statements in the following year. Notwithstanding of the pandemic, which hit our 2 shopping malls - OC Řepy and OC Futurum, we have accelerated the preparation of reconstructions of these shopping malls. In May 2020, we commenced reconstruction of OC Futurum and in September 2020, we commenced reconstruction of OC Řepy. With the ongoing process of complete reconstructions of these two buildings we were not hit as much as other shopping malls as we and our tenants have already taken into account some limitations awaiting us during last year. But it has hit us in terms of both open units' rents during the refurbishment and planned new rents and their levels, which were and still are much harder to achieve. In this regard, we strive for signing first-quality lease contracts and building long-lasting relationships with financially strong partners and when the crisis is over, we aim to come to the market with new concepts and premises of our exclusive shopping malls. In this regard, we decided not to stop already commenced work and continue according to the pre-pandemic plans. As of writing this comment, we have already signed about 80% of future premises in both shopping malls, which is at this time a good outcome and it is a reflection of tenants' interest to do business with us.

In the autumn 2020, we gained a zoning permit for the third phase of the residential project Ponavia Rezidence III with a total of 70 flats and in the summer 2021, we plan to start the construction.

In September 2020, we paid off all debts in bonds issues called Trikaya III, IV and V, with total nominal value amounting to 157,3 mil. CZK and in December 2020, we paid off a bond issue called Trikaya VII with a total nominal value of 57,9 mil. CZK. In July 2020 we issued new bonds via our company Trikaya CRE with a prospective volume of 100 mil. CZK with the maturity in July 2024 and interest rate 5,25% p.a. and we further issued new bonds via our company Trikaya RRE with prospective volume of 100 mil. Kč with maturity July 2024 and interest rate 5,50% p.a.

We have attained the profit in the amount of 66 mil. CZK and the return on equity of 14%, which is a very good outcome considering the market conditions. Our profit was lower than could have been due to fluctuations of foreign exchange rate EUR/CZK which was caused by the net loss from foreign exchange operations in the amount of 24 mil. CZK due to the pandemic situation. These fluctuations mitigated as of end of the year 2020, when Czech crown oscillated again around 26 CZK/EUR. Financial indebtedness of our company ended under 60%, which is a very good outcome for real estate.

We believe that in the following year, the market situation will be more favourable in terms of opening shopping malls to the customers again and we will be able to show our partners and investors that we have well-functioning new shopping malls, which will generate new cashflow.



Consolidated financial statements

Consolidated statement of profit/loss

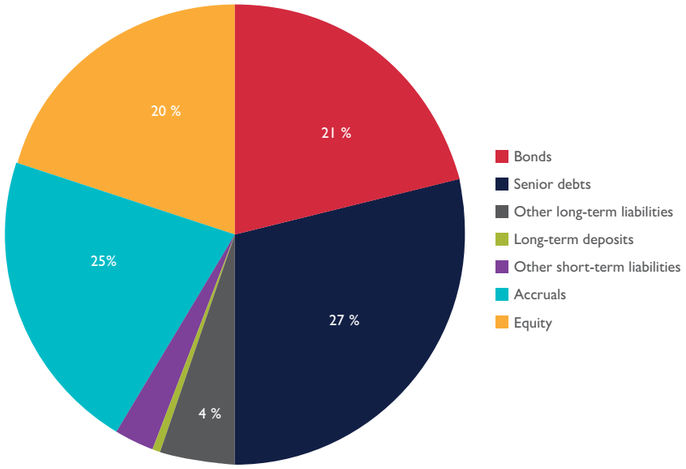
6,0 %

WEIGHTED AVERAGE INTEREST RATE OF BONDS

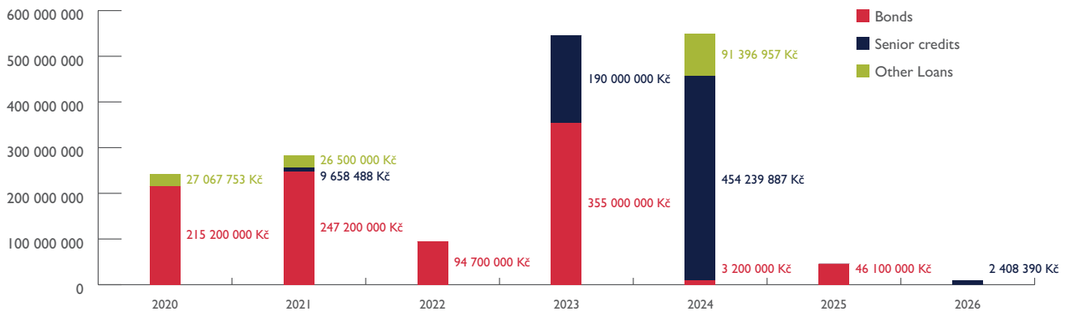
5,8 %

WEIGHTED AVERAGE INTEREST RATE MARGIN OF SENIOR CREDITS

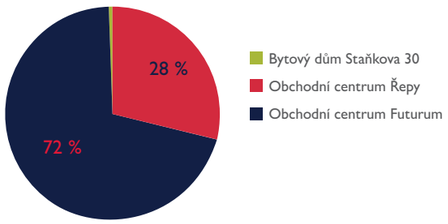
STRUCTURE OF CAPITAL



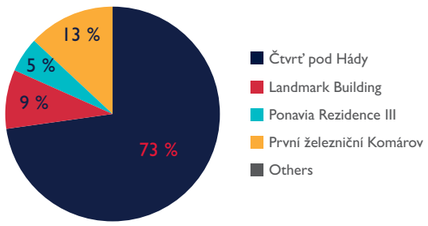
DEBT MATURITY PROFILE



COMPOSITION OF INVESTMENT PROPERTIES



COMPOSITION OF PROPERTY AND EQUIPMENT



		as of 30th June 2020 / CZK
Rental Income	note 4.1	91 673 294
Service Charge Income	note 4.2	34 778 039
Service Charge Expense	note 4.2	-21 629 193
Repairs and Maintenance	note 4.2	-17 453 893
Other expenses related to rental income	note 4.2	-13 237 212
Net operating income from investment properties		**74 131 034**
Other operating income	note 4.3	4 189 797
Other operating expense (Personal, Services, …)	note 4.3	-33 787 488
Consulting and Legal Expenses	note 4.3	-37 032 448
Audit and Accounting	note 4.3	-781 158
Other operating costs	note 4.3	-924 446
Operating costs from property management		**-68 335 743**
Depreciations	note 4.4	-21 233 736
Changes in goodwill		-269 901
Changes in depreciations of goodwill and assets		**-21 503 637**
Revenues from disposals of assets	note 4.5	3 720 622
Costs from disposals of assets	note 4.5	-204 854
Net income from disposals of assets		**3 515 768**
Net income from revaluation of investment properties and development	note 4.6	**252 514 747**
Interest income	note 4.7	35 068
Interest cost	note 4.7	-90 882 311
Other financial income	note 4.8	15 432 716
Other financial cost	note 4.8	-47 072 862
Financial costs		**-122 487 389**
Direct property development costs	note 4.9	-272 067 566
Capitalization of property development costs	note 4.9	303 582 190
Net capitalization of property development costs		**31 514 624**
Income tax - due		-1 007 190
Income tax - deferred	note 4.6	-82 094 410
Net profit for the period		**66 247 804**

74,1 M CZK

NOI FROM INVESTMENT PROPERTIES

5,4 %

GROSS YIELD FROM INVESTMENT PROPERTIES

Profit attributable to:

Owners of the parent company
43 935 602

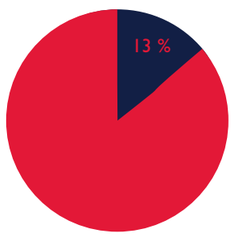
Non-controlling interests
22 312 202

Consolidated statement of financial position

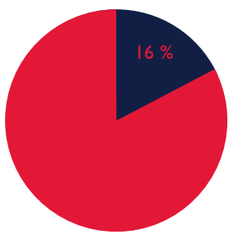
		as of 30th June 2020 / CZK
Intangible assets	note 5.1	705 940
Goodwill	note 5.2	3 628 340
Investment property	note 5.3	1 376 042 701
Property, plant and equipment	note 5.4	556 592 125
Projects under development	note 5.5	1 074 763 685
Other long-term assets		0
Shares	note 5.6	1 190 283
Total non-current assets		3 012 923 073
Inventories	note 5.7	452 465
Trade receivables	note 5.8	39 647 654
Tax receivables	note 5.9	-27 143 103
Other short-term receivables	note 5.10	41 387 040
Cash and cash equivalents		124 337 260
Accruals (assets)		477 935
Total current assets		179 159 252
Total Assets		**3 192 082 325**

LOAN TO VALUE

VACANCY RATE (1Y AVG)
OC ŘEPY



VACANCY RATE (1Y AVG)
OC FUTURUM



		as of 30th June 2020 / CZK
Bonds	note 6.1	499 000 000
Senior debts	note 6.2	646 648 277
Other long-term liabilities	note 6.3	91 396 957
Long-term deposits	note 6.4	13 675 859
Deferred tax	note 4.6	151 740 026
Total non-current liabilities		1 402 461 120
Bonds	note 6.5	477 071 536
Senior debts	note 6.6	9 658 488
Trade liabilities	note 6.7	143 967 786
Tax liabilities	note 6.8	-332 418
Other short-term liabilities	note 6.9	61 484 941
Accruals (liabilities)	note 6.10	617 899 244
Total current liabilities		1 309 749 577
Total liabilities		**2 712 210 696**
Share capital		2 000 000
Share premium		10 214 000
Other reserves		2 972 737
Retained earnings		349 697 018
Profit/Loss for the year		43 935 602
Non-controlling share capital		16 900 000
Non-controlling other reserves		-7 550
Non-controlling retained earnings		31 847 620
Non-controlling profit/loss for the year		22 312 202
Total equity		479 871 628
Total equity + liabilities		**3 192 082 325**

note 1 - General Information

The Company

The Trikaya Asset Management a.s. (hereinafter also the „Company", and together with its subsidiaries as the „Trikaya Group"), a company organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 292 02 078, with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 6027.
Main focus of The Trikaya Group is real estate development and property and facility management.
The Company is subordinated to the Law of Commercial Corporations. Effective date of incorporation to Commercial Register is as of 21st May 2014.

Shareholders structure

Name of natural person or company	Adress	Share on capital	Voting rights
ASTERION CAPITAL s.r.o., Identification No. 034 65 071, a company organized and existing under the laws of the Czech republic, with its registered office at Klatovská 606/3, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section C, File No. 84883.	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50%
Finmaster Management a.s., Identification No. 065 96 738, a company organized and existing under the laws of the Czech republic, with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 7859.	Šumavská 519/35, 60200 Brno	1.000.000 Kč	50%

Board of Directors

Ing. Dalibor Lamka, date of birth on 16th October 1956, adress at Solniční 630/3, 602 00 Brno, Chairman of the Board of Directors
Ing. Alexej Veselý, date of birth on 25th April 1976, adress at Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno, Vicechairman of the Board of Directors

On behalf of the Board of Directors act Chairman or Vicechairman of the Board of Directors, both individually with exception of acting with payment exceeding 3M CZK and in that case both acting in cooperation.

Supervisory Board

Ing. Jan Kolařík, date of birth on 5th February 1991, adress at Střední 616/67, 602 00 Brno, sole member of the Supervisory board

Share capital of The Company is 2M CZK.

note 2 - Accounting policy

note 2.1 - Basic Principles for Preparation of Financial Statements

Consolidated Financial statements are prepared in accordance with accounting rules valid in the Czech republic and are prepared in historical prices. This financial statement is prepared in CZK.
Informations in notes come from accounting documents which are at The Company's disposal. All relevant informations are described in notes for recognizing financial and holding structure from the stakeholderholders' perspective.
Following accounting principles were observed during preparation of financial statements as of 30th June 2019:
- principle of one accouting unit
- principle of independancy of individual accounting periods
- principle of objectivity (completeness, provability, corectness)
- principle of continuity of bilance
- principle of carefulness
- prohibition of compensation

note 2.2 - Long-term intangible and tangible asset

Intangible (and tangible) assets, whose time of usability is more than 1 year and purchase price is above 40k CZK per item, is considered as long-term intangible and tangible asset.
Long-term intangible and tangible asset is firstly accounted in purchase price, which consist price of purchasing and other costs attributed to purchasing.
Properties and property development projects are valued as of date of financial statement to fair value based on expert opinion.
Appreciations of long-term assets realized within the accounting period, which are amounted to more than 40k CZK, are capitalized to assets and depreciated in the same depreciation group as appreciated assets.

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

Property	Depreciation period
Establishment costs	60 months
Property and Constructions	30 Years
Part of properties	10-30 Years, according to type of
Outdoor changes	20-30 Years, according to type of
Small possesions	2 Years

note 2.3 - Financial asset

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

Valuation of financial asset as of date of purchasing

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

Valuation of financial asset as of date of financial statement

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

.note 2.4 - Receivables

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

note 2.5 - Foreign exchange transactions

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

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

note 2.6 - Financial forwards

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

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

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

note 2.7 - Accounting principles changes or correction of mistakes in previous accounting periods

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

note 2.8 - Reserves

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

note 2.9 - Revenues

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

note 2.10 - Related parties

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

note 2.11 - Credit and interest cost

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

note 2.12 - Deferred tax

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

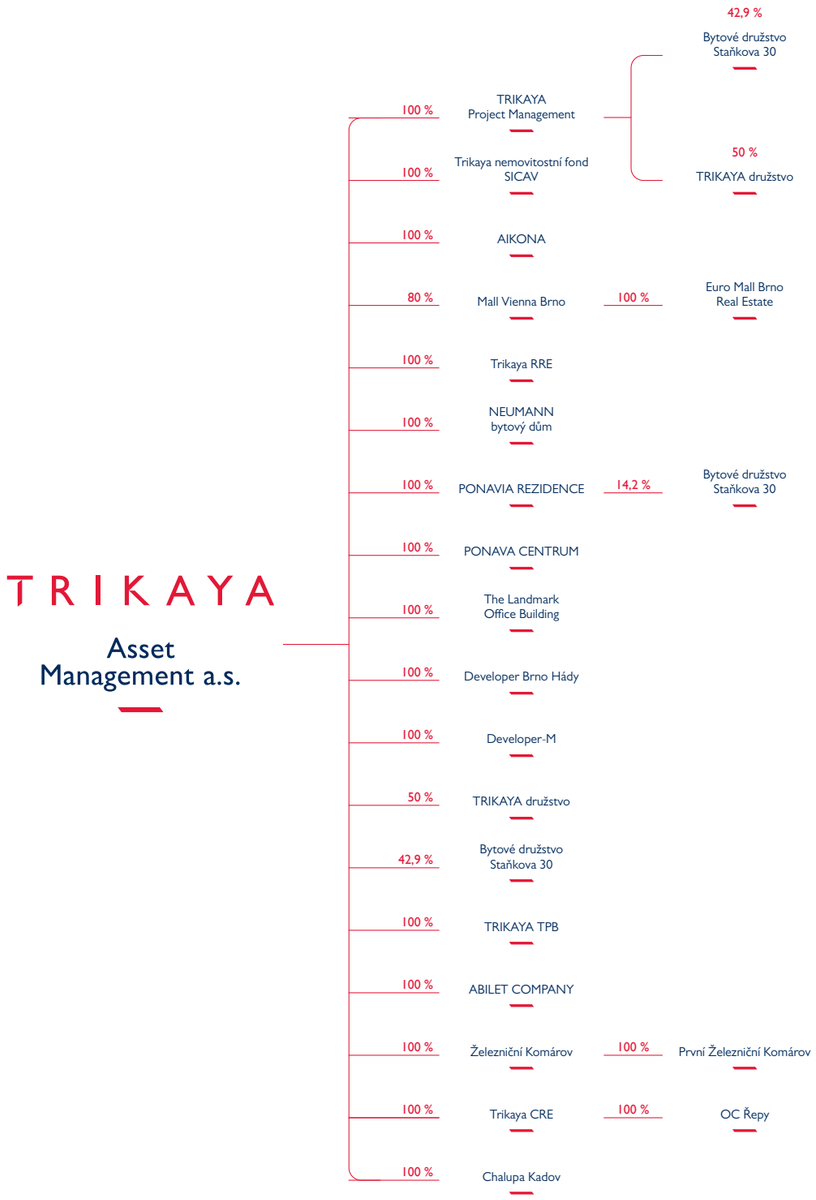
note 2.13 - Goodwill

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

note 2.14 - Events after the Reporting period

Impact of events, which happen between the reporting period and date of release of report, are accounted in the reporting period if these events have all informations for correct accounting.
In the case of arising significant events after the date of financial statement, which have impact to the next reporting period, these events are described in notes of financial statements but are not accounted in financial statements in reporting period.

note 3 - Structure of The TrikayaGroup



	Company name	Abbreviation	% of voting rights	% of owner-ship	Incorporation
1.	Trikaya Asset Management	The Parent company, The Company or TAM	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 292 02 078, with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 6027.
2.	Trikaya nemovitostní fond SICAV	TRI SICAV	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 070 04 311, with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 7933.
3.	AIKONA	AIK	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 269 19 729, with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 4113.
4.	Mall Vienna Brno	MVB	80%	80%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 066 79 978, with its registered office at Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 8038.
5.	Trikaya RRE	TRRE	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 050 20 131 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 7530.
6.	NEUMANN bytový dům	NEU	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 277 18 506 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 4836.
7.	PONAVIA REZIDENCE	PONR	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 041 28 010 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 7317.
8.	PONAVA CENTRUM	PONC	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 282 62 662 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 5434.
9.	The Landmark Office Building	LMB	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 031 50 895 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 7092.
10.	Developer Brno Hády	DBH	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 269 79 438 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 6444.
11.	Developer-M	DEM	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 282 23 144 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 7579.
12.	TRIKAYA	TDR	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 292 92 247 with its registered office at Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section Dr, File No. 5075.
13.	Bytové družstvo Staňkova 30	S30	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 035 67 621 with its registered office at Staňkova 378/30, Ponava, 612 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section Dr, File No. 5503.
14.	TRIKAYA TPB	TPB	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 058 06 097 with its registered office at Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 7684.
15.	ABILET Company	ABI	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 047 65 605 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section C, File No. 94468.
16.	Železniční Komárov	ŽK	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 077 16 494 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section C, File No. 109809.
17.	Trikaya CRE	TCRE	100%	91,75%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 090 21 345 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section B, File No. 8361.
18.	Chalupa Kadov	CHK	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 087 81 745 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section C, File No. 115465.
19.	Euro Mall Brno Real Estate	EMBRE	80%	80%	The company organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 282 62 662 with its registered office at Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, 619 00, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section C, File No. 110724.
20.	První Železniční Komárov	PŽK	100%	100%	The company is organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 080 59 969 with its registered office at Šumavská 519/35, 602 00 Brno, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the Regional Court in Brno, Section C, File No. 111671.

note 4 - Notes to consolidated profit/loss statement

note 4.1 - Rental income

	Sum	Residential building Staňkova 30	Shopping mall Řepy	Shopping mall Futurum	30th June 2020 První Železniční Komárov
Rental income	**91 673 294**	**530 910**	**27 488 522**	**61 876 181**	**1 777 680**

note 4.2 - Service charges incomes and expenses

	Sum	Residential building Staňkova 30	Shopping mall Řepy	Shopping mall Futurum	30th June 2020 První Železniční Komárov
Service charges Incomes	34 778 039	60 000	6 431 526	28 150 020	136 493
Service charges Expenses	-21 629 193	-77 557	-6 588 185	-14 749 841	-213 610
Repairs and maintenance	-17 453 893	-61 713	-677 570	-16 678 673	-35 937
Others expenses connected to lease	-13 237 212	-33 579	-8 398 163	-4 637 166	-168 305
Non-recoverable service charges	**-17 542 259**	**-112 848**	**-9 232 393**	**-7 915 659**	**-281 359**
Non-recoverable service charges (% of Rental Income)	**19%**	**21%**	**34%**	**13%**	**16%**

note 4.3 - Operating incomes and costs

Operating costs

	30th June 2020
Wages	-17 566 635
Other overheads	-16 220 853
Operating costs total	**-33 787 488**

Other operating incomes

	30th June 2020
Other operating income	4 189 797
Rental income from other assets	0
Other operating incomes total	**4 189 797**

Consulting and Legal costs

	30th June 2020
Legal	-508 621
Consulting	-36 523 826
Audit	-781 158
Other	-924 446
Consulting and Legal costs total	**-38 738 052**

note 4.4 - Depreciations

	Sum	Residential building Staňkova 30	Shopping mall Řepy	Shopping mall Futurum*	První Železniční Komárov	30th June 2020 Trikaya Project Management
Buildings and Parts of Building	-20 594 945	-162 190	-7 055 299	-12 642 009	-735 447	0
Vehicles and low-value assets	-623 791	0	-386 019	0	0	-237 772
Intangible assets	-15 000	0	0	-15 000	0	0
Depreciations total	**-21 233 736**	**-162 190**	**-7 441 318**	**-12 657 009**	**-735 447**	**-237 772**

* Depreciations of shopping Mall Futurum was carried out only for period 07-12/2019. Because of starting out main reconstruction in spring 2020 we decided not to account deprecitions until reconstruction will be finished.

note 4.5 - Revenues and costs from sale of assets or projects

	Sum	Ponavia Rezidence I	30th June 2020 Ponavia Rezidence II	Neumanka bytové domy
Incomes from disposals of assets	3 720 622	645 289	2 820 618	254 715
Costs from disposals of assets	-204 854	-204 854	0	0
Net incomes from sale of assets or projects	**3 515 768**	**440 435**	**2 820 618**	**254 715**

note 4.6 - Revaluation of assets

Investment properties	Changes in Value	Changes in deferred tax + expense /- income	Value of assets as of 30th June 2020	Capital expenditures for Projects under development	Balance as of 30th June 2020 before Valuation	Depreciations	Tax balance of asset as of 30th June 2020	Deferred tax + liability/- receivable	Value of assets as of 30th June 2019	Tax balance of asset as of 30th June 2019	Deferred tax + liability/- receivable
Bytový dům Staňkova 30	32 190	8 152	5 450 000		5 417 810	162 190	3 548 130	361 355	5 580 000	3 721 034	353 204
Obchodní centrum Řepy*	0	1 953 234	378 144 701		378 144 701	7 055 299	149 705 066	43 403 531	385 200 000	167 040 546	41 450 296
Obchodní centrum Futurum**	192 128 050	76 591 822	992 448 000	90 323 959	709 995 991	12 642 009	699 947 075	55 575 176	722 638 000	833 251 928	-21 016 646
Total for Investment properties	**192 160 240**	**78 553 208**	**1 376 042 701**	**90 323 959**	**1 093 558 502**	**19 859 498**	**853 200 271**	**99 340 062**	**1 113 418 000**	**1 004 013 508**	**20 786 854**
Lands and brownfields (BFs)											
Čtvrť pod Hády	53 748 920	5 560 348	405 546 752				153 750 513	47 841 285	351 797 832	129 266 581	42 280 938
První Železniční Komárov - BF	-221 197	-181 762	71 169 568		71 390 765	735 447	72 126 212	-181 762	72 126 212	72 126 212	0
Ponavia Rezidence III	4 117 784	782 379	30 012 880				6 708 467	4 427 839	25 895 096	6 708 467	3 645 460
Landmark building	2 709 000	-2 619 762	49 379 050				47 733 771	312 603	46 670 050	31 236 550	2 932 365
Total for Lands	**60 354 507**	**3 541 202**	**556 108 250**	**0**	**71 390 765**	**735 447**	**280 318 963**	**52 399 965**	**496 489 190**	**239 337 809**	**48 858 762**
Projects under development											
Neumanka bytové domy***	0	0	31 970 000				0	0	31 970 000	0	0
Ponavia Rezidence II***	0	0	79 341 000				0	0	79 341 000	0	0
Total under development	**0**	**0**	**111 311 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**111 311 000**	**0**	**0**
Total	**252 514 747**	**82 094 410**	**2 043 461 951**	**90 323 959**	**1 164 949 267**	**20 594 945**	**1 133 519 234**	**151 740 026**	**1 721 218 190**	**1 243 351 317**	**69 645 616**

* Revaluation of shopping mall Řepy was not carried out because of planned reconstruction due to it we had to start out cancellation of lease agreements and therefore revaluation would have not represented correct picture of the value of mall. Reconstruction of shopping mall Řepy was commenced in September 2020.

** Depreciations of shopping Mall Futurum was carried out only for period 07-12/2019. Because of starting out main reconstruction in spring 2020 we decided not to account deprecitions until reconstruction will be finished. Revaluation of shopping mall OC Futurum was carried out by estimation of future value of shopping mall after reconstruction valued by JLL.

*** Valuation was executed based on discounting future profit of development project, which was awaited as at 30.6.2020. Given that profit from these project was generated subsequently in July 2020 we decided not to revaluate future profit.

note 4.7 - Interest incomes and costs

Interest incomes	30th June 2020
Interest on bank accounts	0
Interest income - Other interest income	35 068
Interest incomes total	**35 068**

Interest costs	30th June 2020
Bond issued	-46 811 977
Senior credits	-42 512 017
Short-term loans	-1 558 317
Interest costs total	**-90 882 311**

note 4.8 - Other financial incomes and costs

Other financial incomes	30th June 2020
Bank fee and other commissions	0
Foreign exchange	15 434 547
Other financial income	-1 831
Other financial incomes total	**15 432 716**

Other financial costs	30th June 2020
Bank fee and other commissions	-3 578
Foreign exchange	-39 417 027
Other financial costs	-7 652 257
Other financial costs total	**-47 072 862**

note 4.9 - Property development costs

30th June 2020

	Sum	Čtvrť pod Hády	Ponavia Rezidence II + III	Neumanka bytové domy
Direct property development costs*	-272 067 566	0	-139 678 317	-132 389 249
Capitalization of property development costs	303 582 190	8 581 695	141 812 346	135 850 844
Net Capitalization of Property Development Costs	**31 514 624**	**8 581 695**	**2 134 028**	**3 461 595**

30th June 2020

	Landmark building	Shopping mall Řepy	Shopping mall Futurum	První Železniční Komárov - BF
Direct property development costs*	0	0	0	0
Capitalization of property development costs	126 868	5 616 973	8 048 543	3 544 922
Net Capitalization of Property Development Costs	**126 868**	**5 616 973**	**8 048 543**	**3 544 922**

* Costruction Costs, Architect, Marketing, Sales, etc.

note 5 - Assets

note 5.1 - Intangible assets

Balance amounting to 572k CZK is trademark Futurum.
Balance amounting to 133k CZK is website of Trikaya.

note 5.2 - Goodwill

Goodwill arised from differences of purchase price of share and fair value of equity as of date of acquisition. Whole goodwill in Trikaya arised from acquisition of service companies or shell companies

note 5.3 - Investment properties

	Value as of 30th June 2020	Changes in Value	Capital expenditures for Projects under development	Balance as of 30th June 2020	Total depreciationas of 30th June 2020	Value as of 30th June 2019
Bytový dům Staňkova 30	5 450 000	32 190		5 417 810	162 190	5 580 000
Obchodní centrum Řepy*	378 144 701	0		378 144 701	7 055 299	385 200 000
Obchodní centrum Futurum**	992 448 000	192 128 050	90 323 959	709 995 991	12 642 009	722 638 000
Total	**1 376 042 701**	**192 160 240**	**90 323 959**	**1 093 558 502**	**19 859 498**	**1 113 418 000**

* Revaluation of shopping malls Řepy and Futurum was not carried out because of planned reconstruction of both malls due to it we had to start out cancellation of lease agreements and therefore revaluation would have not represented correct picture of the value of both malls.
** Depreciations of shopping Mall Futurum was carried out only for period 07-12/2019. Because of starting out main reconstruction in spring 2020 we decided not to account deprecitions until reconstruction will be finished. Revaluation of shopping mall OC Futurum was carried out by estimation of future value of shopping mall after reconstruction valued by JLL.

note 5.4 - Property and Equipment

30th June 2020

	Sum	Ponavia Rezidence III	Landmark Building	Čtvrť Pod Hády	První Železniční Komárov	Other
Lands and brownfields	556 341 644	30 012 880	49 379 050	405 546 752	71 169 568	233 394
Cars and equipment	250 481	0	0	0	0	250 481
Total	**556 592 125**	**30 012 880**	**49 379 050**	**405 546 752**	**71 169 568**	**483 875**

note 5.5 - Projects Under Development

30th June 2020

	Sum	Čtvrť Pod Hády	Landmark Building	Ponavia Rezidence II, III	Neumanka bytové domy
Unfinished long-term projects under development (Property Development costs)	963 452 685	60 383 463	16 497 222	513 456 723	341 436 235
Valuation of future profit of Ponavia Rezidence II as of 30th June 2020*	79 341 000			79 341 000	
Valuation of future profit of Neumanka bytové domy as of 30th June 2020*	31 970 000				31 970 000
Total	**1 074 763 685**	**60 383 463**	**16 497 222**	**592 797 723**	**373 406 235**

	První Železniční Komárov	OC Futurum**	OC Řepy	Others
				30th June 2020
Unfinished long-term projects under development	4 743 505	0	23 745 801	3 189 737
Valuation of future profit of Ponavia Rezidence II as of 30th June 2020*				
Valuation of future profit of Neumanka bytové domy as of 30th June 2020*				
Total	**4 743 505**	**0**	**23 745 801**	**3 189 737**

* Valuation was executed based on discounting future profit of project as of 30th June 2019, which was awaited to be generated as at 30th June.2020. Given that profit from these project was generated subsequently in July 2020 we decided not to revaluate future profit.

** Capital expenditures of Shopping mall OC Futurum which are still in process was replaced by future value of shopping mall after reconstruction which si accounted in Investment properties.

note 5.6 - Shares

	30th June 2020
Chalupa Kadov	20 000
TRIKAYA FUND S.C.A., SICAV-FIS, in liquidation	26 740
Trikaya nemovitostní fond SICAV	100 000
Purchase costs - Trikaya CRE	1 043 543
Shares total	**1 190 283**

note 5.7 - Inventory

	30th June 2020
Parking lots - PONAVIA Rezidence I	452 465
Shares total	**452 465**

note 5.8 - Trade receivables

	30th June 2020
Trade receivables	37 440 816
Trade advances	2 206 839
Trade receivables total	**39 647 654**

note 5.9 - Tax receivables

	30th June 2020
Value added tax	31 846 133
Corporate Income Tax	-4 645 413
Other tax receivable	-57 617
Tax receivables total	**27 143 103**

note 5.10 - Other short-term receivables

	30th June 2020
Loans	4 880 000
Unsold bonds of Trikaya Asset Management a.s.	36 500 000
Other short-term receivables	7 040
Other short-term receivables total	**41 387 040**

note 6 - Liabilities

note 6.1 - Bonds issued

Issuer	Name of Issue	Date of issue	Bondholder	Interest rate	Maturity	Nominal (CZK)
Trikaya Asset Management	Trikaya 7,50/25	01.03.2020	Trikaya Nemovitostní fond SICAV	7,50%	01.03.2025	46 100 000
Trikaya Asset Management	TAM 5,50/22	15.04.2019	Private investors	5,50%	15.04.2022	94 700 000
Trikaya Asset Management	Trikaya Asset Management 2023	31.05.2019	Private investors	6,00%	31.05.2023	300 000 000
Železniční Komárov	Železniční Komárov 5,00/23	01.02.2019	Private investors	5,00%	01.02.2023	55 000 000
Trikaya RRE	Trikaya RRE 5,50/24	01.07.2020	Private investors	5,50%	01.07.2024	3 200 000
Bonds issued total						**499 000 000**

note 6.2 - Senior credits

Debtor	Creditor	Date of credit	Project/Property	Currency of credit	Agreed amount of credit	Interbank Interest rate	1 Y Average Interbank Interest rate	Margin	1 Y Average total interest rate	Maturity	Principal (CZK)
Bytové družstvo Staňkova 30	Statutární město Brno	06.01.2016	Bytové družstvo Staňkova 30	CZK	2 925 000 Kč	-	0,00%	1,52%	1,52%	31.12.2036	2 408 390
OC Řepy	J&T Banka	30.06.2020	Obchodní centrum Řepy	CZK	190 000 000 Kč	3M PRIBOR	1,25%	6,00%	7,25%	20.07.2023	190 000 000
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka	08.02.2018	Obchodní centrum Futurum	EUR	8 100 000 €	3M EURIBOR	0,00%	5,50%	5,50%	31.12.2024	189 797 846
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka	30.10.2018	Obchodní centrum Futurum	EUR	11 936 000 €	3M EURIBOR	0,00%	5,00%	5,00%	31.12.2024	124 383 530
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka	30.10.2018	Obchodní centrum Futurum	EUR	5 653 000 €	3M EURIBOR	0,00%	5,00%	5,00%	31.12.2024	140 058 512
Senior credits total											**646 648 277**

note 6.3 - Other long-term liabilities

	30th June 2020
Minority shareholder of Project OC Futurum - nominal, interest	91 396 957
Other long-term liabilities	**91 396 957**

note 6.4 - Long-term deposits

	30th June 2020
Lease agreements	13 675 859
Long-term deposits total	**13 675 859**

note 6.5 - Bonds issued

Issuer	Name of issue	Date of Issue	Bondholder	Interest rate	Maturity	Balance of unpaid interest (CZK)	Balance of unpaid nominal (CZK)	Total (CZK)
Trikaya Asset Management	Trikaya 8,00/21	01.07.2018	Trikaya Nemovitostní fond SICAV	8,00%	01.07.2021	0	112 100 000	112 100 000
Trikaya Asset Management	Trikaya 7,50/25	01.03.2020	Trikaya Nemovitostní fond SICAV	7,50%	01.03.2025	565 876		565 876
Ponava Centrum	Ponavia Rezidence II -5,25/21	01.07.2017	Private Investors	5,25%	01.07.2021	13 388	66 600 000	66 613 388
Trikaya Asset Management	Trikaya III 5,50/20	01.09.2016	Private Investors	5,50%	01.09.2020	2 222 917	49 100 000	51 322 917
Trikaya Asset Management	Trikaya IV 6,25/20	01.09.2016	Private Investors	6,25%	01.09.2020	4 328 126	89 500 000	93 828 126
Trikaya Asset Management	Trikaya V 5,00/20	01.09.2016	Private Investors	5,00%	01.09.2020	775 833	18 700 000	19 475 833
Trikaya Asset Management	Trikaya VII 5,50/20	01.12.2016	Private Investors	5,50%	01.12.2020	1 745 333	57 900 000	59 645 333
Trikaya Asset Management	TAM 5,50/22	15.04.2019	Private Investors	5,50%	15.04.2022	1 085 288		1 085 288
Trikaya Asset Management	Trikaya Asset Management 2023	31.05.2019	Private Investors	6,00%	31.05.2023	1 322 784		1 322 784
Železniční Komárov	Železniční Komárov 5,00/23	01.02.2019	Private Investors	5,00%	01.02.2023	1 113 552		1 113 552
Developer-M	Developer-M 5,25/21	01.02.2018	Private Investors	5,25%	01.02.2021	1 498 438	68 500 000	69 998 438
Bonds issued total						**14 671 536**	**462 400 000**	**477 071 536**

note 6.6 - Senior credit

Debtor	Creditor	Date of credit	Project/Property	Currency of credit	Agreed amount of credit	Interbank Interest rate	Margin	Maturity	Balance of unpaid interest (CZK)	Balance of short-term principal (CZK)*	Total (CZK)
Bytové družstvo Staňkova 30	Statutární město Brno	06.01.2016	Bytové družstvo Staňkova 30	CZK	2 925 000 Kč		1,52%	31.12.2036			
OC Řepy	J&T Banka	30.06.2020	Obchodní centrum Řepy	CZK	190 000 000 Kč	3M PRIBOR	6,00%	20.07.2023			
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka	08.02.2018	Obchodní centrum Futurum	EUR	8 100 000 €	3M EURIBOR	5,50%	31.12.2024		4 813 200	4 813 200
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka	30.10.2018	Obchodní centrum Futurum	EUR	11 936 000 €	3M EURIBOR	5,00%	31.12.2024		2 240 812	2 240 812
Euro Mall Brno Real Estate	J&T Banka	30.10.2018	Obchodní centrum Futurum	EUR	5 653 000 €	3M EURIBOR	5,00%	31.12.2024		2 604 476	2 604 476
Senior credit - interests total										**9 658 488**	**9 658 488**

note 6.7 - Trade payables

	30th June 2020
Trade payables	56 143 695
Advance payments	22 501
Advance payments - Future purchase agreements - Project PONAVIA Rezidence II	41 532 468
Advance payments - Future purchase agreements - Project Neumanka bytové domy	46 269 122
Trade payables	**143 967 786**

note 6.8 - Tax liabilities

	30th June 2020
Corporate income tax	-999 611
Other taxes and charges	667 193
Tax liabilities total	**-332 418**

note 6.9 - Other short-term liabilities

	30th June 2020
Employees and state authorities	1 099 249
Shareholders of the Company - dividend	5 000 000
Shareholders of the Company - other	1 751 439
Short-term loans (Promisory notes)	27 067 753
Unpaid acquisition price of Project První Železniční Komárov	26 500 000
Other short-term liabilities	66 500
Other short-term liabilities total	**61 484 941**

note 6.10 - Accruals (liabilities)

	30th June 2020
Future revenues (Ponavia Rezidence II)*	375 149 875
Future revenues (Neumanka bytové domy)*	237 105 307
Other accruals	5 644 062
Accruals (liabilities) total	**617 899 244**

* Sale agreements were signed in June 2020 but entry of ownership to the cadastral register was carried out in July 2020, so we have to account revenues as accruals which are accounted for in the following year.

note 7 - Guarantees and other warranties

I. On 7th February 2018 J&T Banka a.s., a company organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 47115378, with its registered office at Pobřežní 297/14, Prague 8, 186 00, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the City Court in Prague, Section B, File No. 1731, as The Bank, and Shareholders of EMBRE, as The Client, concluded Mutual guarantee agreement, according to that The Company is obliged to provide The Client funds in form of credit, loan, financial contribution or other similar form of finance up to total amount of 35M CZK in connection with Credit Facility Agreement concluded between The Bank and The Client.

II. On 25th June 2020 J&T Banka a.s., a company organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 47115378, with its registered office at Pobřežní 297/14, Prague 8, 186 00, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the City Court in Prague, Section B, File No. 1731, as The Bank, and The Company, as The Guarantor, concluded guarantee agreement (hereinafter referred as „The Guarantee"), according to that The Company is obliged to provide OCŘ, as The Client, funds in form of credit, loan, financial contribution or other similar form of finance up to total amount of 190M CZK in connection with Credit Facility Agreement concluded between The Bank and The Client. The Bank waived future claims from the Guarantee and waived The Company as The Guarantor as at 14th July 2020.

note 8 - Events after the reporting period

I. On 1st July 2020 subsidiary company TCRE issued new unpublic bonds with total projected nominal value of 100m CZK, interest rate 5,25% paying out yearly and maturity date at 1st July 2024. As of 31st December 2020 total nominal value of 58,4m CZK was underwritten.

II. On 1st July 2020 subsidiary company TRRE issued new unpublic bonds with total projected nominal value of 100m CZK, interest rate 5,50% paying out yearly and maturity date at 1st July 2024. As of 31st December 2020 total nominal value of 88,6m CZK was underwritten.

III. As at 1st Semptember 2020 TAM fully paid all debt from bonds issues calling Trikaya III, Trikaya IV and Trikaya V with total nominal amounting to 157,3m CZK.

IV. As at 1st December 2020 TAM fully paid all debt from bond issue calling Trikaya VII with total nominal amounting to 57,9m CZK.

V. On 29th September 2020 EMBRE, as Debtor, signed new credit facility agreement with J&T Banka a.s., a company organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 47115378, with its registered office at Pobřežní 297/14, Prague 8, 186 00, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the City Court in Prague, Section B, File No. 1731, as The Creditor, which provided EMBRE with new credit line amounting to 17,6m EUR for refinancing previous credit and 190m CZK for reconstruction of shopping mall Futurum. Interest rate is 3M EURIBOR, respectively 3M PRIBOR, and margin 5,2% p.a. Maturity date is on 20th July 2024.

VI. During December 2020 Trikaya Group changed headquarters office to new building Šumavská tower at adress Šumavská 519/35, 602 00 Brno.

VII. On 18th January 2021 OCŘ, as Debtor, signed new credit facility agreement with J&T Banka a.s., a company organized and existing under the laws of the Czech republic, Identification No. 47115378, with its registered office at Pobřežní 297/14, Prague 8, 186 00, Czech republic, registered in the Commercial Register maintained by the City Court in Prague, Section B, File No. 1731, as The Creditor, which provided OCŘ with new credit line amounting to 190m CZK for refinancing previous credit and 330m CZK for reconstruction of shopping mall Řepy. Interest rate is 3M PRIBOR + margin 5,2% p.a. for credit line 450m CZK and 12M PRIBOR + 11,55% p.a. for credit line 70m CZK. Maturity date is on 20th July 2023.

Analýza trhu

Market Analysis

Analýza trhu

Market Analysis

František Šudřich

obchodní ředitel

Sales director

Ekonomický vývoj České republiky

Přestože Česká republika vykazovala známky zpomalení ekonomiky již v období před vypuknutím pandemie covidu-19, byla to právě pandemie a s ní související vládní opatření, které vývoj ekonomiky v loňském roce ovlivnily nejvíce. Pokles v domácí poptávce, daňových výnosech a exportu představují hlavní podíl na snížení výkonu ekonomiky o 6,5 % (očekávaný celoevropský pokles činí 7,4 %). Nezaměstnanost vzrostla na 2,7 % oproti 2 % v roce 2019, přesto díky silné vládní podpoře zaměstnanosti zůstává pod evropským průměrem. V roce 2020 vzrostla inflace na 3,3 %. Český export se průběžně propadal zejména vlivem pandemie a restriktivních opatření ovlivňujících automobilový průmysl.

Pokles výkonu ekonomiky zasáhl také lokální samosprávy a rozpočty samosprávných celků. Město Brno počítá s propadem příjmů ve výši 2 mld. Kč. Pro pokrytí těchto ztrát je uvažováno o prodeji pozemků či podílů ve společnostech vlastněných městem.

Rezidenční trh v Brně

V roce 2020 utratili zájemci za nové bydlení v jihomoravské metropoli celkem 4,4 miliardy korun, což je o třetinu více než v roce 2019. Zájemci si přitom za metr čtvereční museli připlatit o téměř 10 procent více, tedy v průměru 81 300 korun. Nejpoptávanější dispozice 2 + kk o rozloze 55 metrů čtverečních stála na konci roku 2020 v průměru 5,35 milionu korun. Ceny žene v Brně dlouhodobě nahoru především nedostatečná výstavba.

Pandemie koronaviru zatím prodeje nových bytů v Brně nezpomalila. V uplynulém roce 2020 se jich prodalo celkem 951, což je o 16 procent více než v přechozím roce a také nejvíce za poslední čtyři roky. Poptávka po nemovitostech v době pandemie prakticky vůbec neklesla a touha lidí nakupovat je velmi silná. Lidé chtějí vyřešit svoji bytovou situaci ještě v době prosperity a dostupných hypoték s velmi nízkými úrokovými sazbami. Motivují je obavy, že by mohli přijít o práci a na úvěr na bydlení už by tak nemuseli dosáhnout. Zájemce od koupě nového bytu neodradilo ani meziroční zdražení metru čtverečního o 9,2 procenta. Růst cen je totiž v očích veřejnosti relativně kompenzován poklesem úrokových sazeb. Průměrný dvoupokojový byt v létě 2020 vyšel na 4,1 milionu korun a na konci roku na 4,4 milionu. Průměrná úroková sazba v té době činila 2,3 procenta, ke konci roku ale klesla na 1,98 procenta. Pro kupujícího tak tento dvoupokojový byt zdražil reálně o 300 tisíc, ve splátce měsíční hypotéky ale nárůst činil pouhých 350 korun, tedy méně než tři procenta.

Na zájemce o nové bydlení v Brně čeká na konci roku 2020 celkem 505 volných bytů. Jejich průměrná cena se ale vyšplhala na rekordních 96 400 korun za metr a stále roste. Očekáváme, že již na konci prvního kvartálu 2021 by se průměrná cena nabízených bytů mohla dostat přes 100 000 Kč za metr čtvereční. Garsonky dokonce poprvé v historii tuto pomyslnou hranici již překročily a jejich průměrná celková cena se přiblížila rekordním čtyřem milionům korun. Ceny jednopokojových bytů pro velký zájem v posledním roce extrémně vzrostly.

Na nejžádanější dvoupokojové byty bylo ke konci roku 2020 potřeba našetřit celkem 5,35 milionu korun, což je oproti stavu na konci roku 2019 bezmála o 800 tisíc korun více. V roce 2020 se podařilo městu schválit balík změn územního plánu, který uvolnil některé nové plochy pro development. Růst cen je ale nadále výrazně hnán přetrvávající slabou výstavbou. Ani nově uvolněné plochy v rámci schváleného balíku změn územního plánu zatím neměly na ceny bytů vliv.

Kancelářský trh v Brně

Podle údajů společnosti Cushman & Wakefield zaznamenal brněnský kancelářský trh pokles. Dokončených projektů výstavby či renovace bylo o třetinu méně, zmenšila se i velikost pronajaté plochy a o více než 60 procent klesla poptávka. Jedním z důvodů je koronavirová pandemie a s tím spojená práce z domova.

Ačkoliv je v Brně zaznamenán výrazný pokles dokončených projektů, v budoucích letech očekáváme výrazné navýšení nabídky – podle údajů poradenských společností je aktuálně historicky nejvíc připravovaných kancelářských projektů, které by měly být realizovány v letech 2021–2023. Brněnský kancelářský trh by se měl za tuto dobu dle odhadů zvětšit až o 13 procent.

Koncem roku 2020 bylo v Brně volných 78 600 metrů čtverečních moderních kancelářských ploch, čímž se míra neobsazenosti zvýšila na 11,9 procenta, přičemž v nastávajícím roce je očekáván spíše pokles neobsazenosti. Nárůst neobsazených prostor je i přes pokles nabídky dán především poklesem poptávky – ta meziročně klesla o 62 procent. Firmy přehodnocují formy fungování a akvizice nových prostor v nejisté době pandemie raději odkládaly na klidnější období po uvolnění restrikcí. Došlo také k částečnému snížení průměrných nájmů. Ty se v uplynulých letech vyšplhaly na 16 € za čtvereční metr, přičemž v průběhu roku 2020 došlo k poklesu na 15 € za metr podlahové plochy.

Retailový trh

Retailový trh byl v roce 2020 jednoznačně ovlivněn pandemií covidu-19 nejvíce ze všech segmentů. Opakované zavírání a otevírání podniků se nejvíce dotklo segmentu hotelnictví, turismu, služeb a obchodu. Pokles tržeb v oblasti provozu retailových objektů byl vyvolán především slevami na nájmech a podpůrnými programy, které měly za cíl udržet situaci nájemců v provozuschopném stavu. Po optimistickém vývoji růstu tržeb v roce 2019 se v tomto tržním segmentu nesl rok 2020 v duchu vládních podpor a minimalizace způsobených škod.

Znatelný propad návštěvnosti zaznamenala centra i po otevření části prodejen. Velká část nájemců obchodních center nemohla kvůli vládním opatřením otevřít své provozovny, a obchodní centra tak byla s přestávkami provozována tzv. na poloviční plyn. Ani rozvolnění opatření v létě roku 2020 nepřineslo návrat návštěvníků a průměrné hodnoty návštěvnosti obchodních center zůstaly s 20% propadem. Projevovala se ale touha lidí utrácet nahromaděné prostředky – odložená spotřeba se projevila v dorovnání tržeb do stavu před pandemií i navzdory snížené návštěvnosti.

Retailový trh se výrazně zpomalil z pohledu akvizic nových projektů. Došlo ke znatelnému poklesu nově akvírovaných prodejních ploch a rozvoje nových značek. Z českého trhu odešlo 14 nadnárodních, především módních značek – Camaieu, Next, Promod a další.

Nejvíce prosperujícím odvětvím v loňském roce byly obchodní řetězce lékáren a drogistického zboží, které zaznamenaly nárůsty tržeb. Největší pokles tržeb se projevil v prodejnách módy, obuvi a doplňků. Segment hypermarketů zaznamenal navzdory částečným omezením meziroční růst 6 %

Analýza trhu — Market Analysis

ECONOMIC DEVELOPMENT OF THE CZECH REPUBLIC

Although the Czech Republic was already showing signs of economic slowdown in the period prior to the outbreak of the COVID-19 pandemic, it was the pandemic and related government measures that most affected the economy last year. Declines in domestic demand, tax revenues and exports accounted for the bulk of the 6.5% decline in economic performance (the expected Europe-wide decline is 7.4%). Unemployment has risen to 2.7% compared to 2% in 2019, yet remains below the European average thanks to strong government support for employment. The Czech Republic inflation rate for the last year reached 3.3% in 2020. Czech exports have fallen continuously, mainly due to the pandemic and restrictive measures affecting the automotive industry.

Local governments and municipal budgets were also affected by the decline in economic performance. The City of Brno is projecting a revenue shortfall of CZK 2 billion. To cover these losses, the sale of land or shares in companies owned by the city is being considered.

RESIDENTIAL MARKET IN BRNO

In 2020, those interested in new housing in the South Moravian metropolis spent a total of CZK 4.4 billion, which is a third more than in 2019. The most sought-after 2+kk layout with an area of 55m² cost CZK 5.35 million on average at the end of 2020. Prices in Brno are driven up in the long term mainly by insufficient construction.

The coronavirus pandemic has not yet slowed down the sales of new flats in Brno. In the past year, a total of 951 new flats were sold, which is 16% more than in the previous year and also the most in the last four years. The demand for real estate has not fallen at all during the pandemic and people's desire to buy is very strong. People want to resolve their housing situation while economic prosperity prevails and mortgages with very low interest rates are still available. They are motivated by the fear that they might lose their jobs and thus no longer be able to get a home loan. Even the 9.2% year-on-year increase in the price of a square metre has not deterred those interested in buying a new flat. In the eyes of the public, the rise in prices has been relatively offset by a fall in interest rates. The average two-room apartment in the summer of 2020 cost CZK 4.1 million and the price has risen to CZK 4.4 million at the end of the year. The average interest rate at the time was 2.3%, but by the end of the year it had fallen to 1.98%. In real terms, this two-room apartment became CZK 300,000 more expensive for the buyer, but the increase in the monthly mortgage payment was only CZK 350, which is less than 3%.

A total of 505 vacant flats await those interested in new housing in Brno at the end of 2020. However, their average price has climbed to a record high of CZK 96,400 per metre and is still rising. We expect that at the end of the first quarter of 2021 the average price of the offered flats could reach over CZK 100,000 per square metre. One-room apartments have even crossed this threshold for the first time in history, and their average total price is close to a record CZK 4 million. Prices of one-room apartments have risen dramatically in the last year due to high demand.

For the most desirable two-room flats, a total of CZK 5.35 million had to be saved by the end of 2020, which is almost CZK 800,000 more than at the end of 2019. In 2020, the city was able to pass a package of zoning changes that freed up some new areas for development. However, price growth continues to be significantly driven by persistent weak construction. Even the newly released areas under the approved package of zoning changes have not yet had an impact on housing prices.

OFFICE MARKET IN BRNO

According to data from Cushman & Wakefield, the Brno office market recorded a decline. There were one third fewer completed construction or renovation projects, the size of the leased area decreased and demand dropped by more than 60%. One of the reasons for this is the coronavirus pandemic and the associated working from home.

Although Brno has seen a significant decline in completed projects, we expect a significant increase in supply in the coming years - according to data from consultancies, there are currently the highest number of office projects in the pipeline, which are expected to be completed between 2021 and 2023. The Brno office market is expected to grow by up to 13% over this period. At the end of 2020, 78,600m² of modern office space was vacant in Brno, bringing the vacancy rate up to 11.9%, with vacancy expected to fall in the coming year. Despite the decline in supply, the increase in vacancy is mainly due to a decline in demand, which fell by 62% year-on-year. Companies are reassessing their forms of operation and have preferred to postpone the acquisition of new space in the uncertain times of the pandemic until a calmer period after the easing of restrictions. There has also been a partial reduction in average rents. These have risen to €16 per square metre in recent years, with a fall to €15 per square metre of floor space during 2020.

RETAIL MARKET

The retail market was clearly the most affected by the COVID-19 pandemic in 2020 of all sectors. The hotel, tourism, services and retail fields were the most affected by repeated closures and openings. The decline in revenue in retail operations was mainly driven by rent discounts and support programmes to keep tenants in an operational state. After an optimistic revenue growth trend in 2019, 2020 was a year of government support and damage minimisation in this market sector.

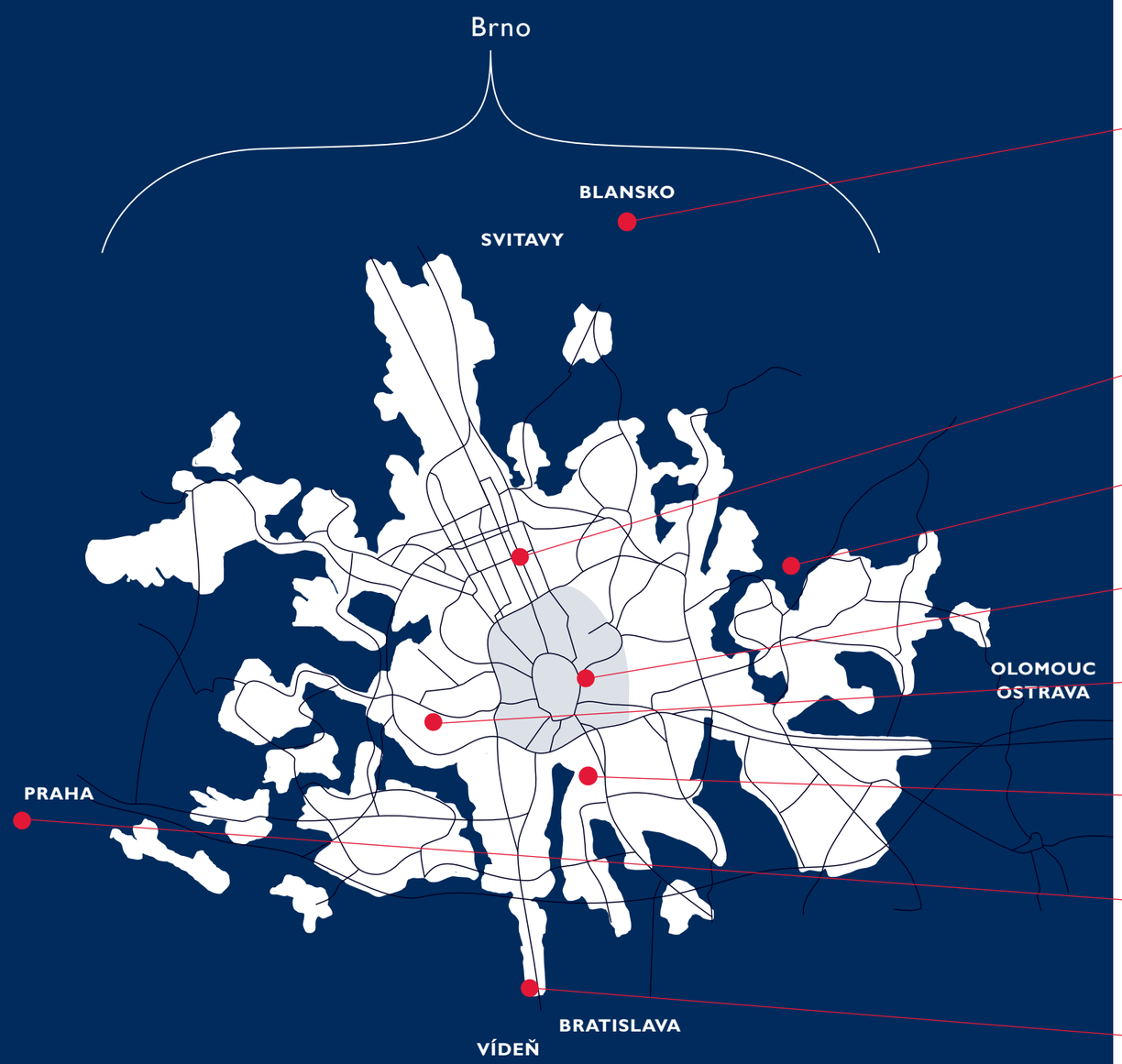
A noticeable drop in footfall was recorded in the malls even after the opening of some of the stores. A large number of mall tenants were unable to open their stores due to government measures and the malls were thus operating intermittently on so-called half-gas. Even the loosening of the measures in the summer of 2020 did not bring back customers and the average footfall of shopping centres remained at a 20% drop. However, people's desire to spend their accumulated funds was evident - deferred consumption was reflected in sales catching up to pre-pandemic levels despite the reduced footfall.

The retail market slowed down significantly in terms of new project acquisitions. There has been a noticeable decline in new retail space acquisitions and new brand development. 14 multinationals, mainly fashion brands - Camaieu, Next, Promod and others - have left the Czech market.

The most prosperous sectors last year were pharmacy and drugstore chains, which recorded sales increases. Fashion, footwear and accessories stores saw the biggest drop in sales. The hypermarket sector recorded 6% year-on-year growth despite partial restrictions.

Naše Projekty

Our Projects



Rezidence Písečná Blansko
Residence Písky - Blansko

Ponavia rezidence
Ponavia Residence

Čtvrť Pod Hády
Pod Hády District

Landmark
Office Building

Bytové domy Neumanka
Residential Houses Neumanka

Železniční Komárov

OC Řepy (Praha)
Shopping Centre Řepy (Prague)

OC FUTURUM
Futurum Shopping Centre

Ponavia rezidence II

Ponavia Residence II

110

BYTOVÝCH JEDNOTEK
RESIDENTAIL UNITS

07/2020

TERMÍN DOKONČENÍ
COMPLETION DATE

Společnost Trikaya má na svém kontě další úspěšný projekt.

Stejně jako Ponavia rezidence I i druhá etapa byla vyprodána již před kolaudací. Potvrdilo se, že Trikaya staví kvalitní a neobyčejné bydlení, které klienti vyhledávají. Krokem správným směrem se ukázala být spolupráce s architektonickou kanceláří A69 architekti. Dle návrhu architektů se podařilo vybudovat střídmý a funkční bytový dům s důrazem na užitek a pohodlí jeho obyvatel.

Velkou devizou Ponavia rezidence II je její umístění v blízkosti centra města Brna - na rohu ulic U Červeného mlýna a Střední. Lokalita nabízí výbornou občanskou vybavenost. V bezprostřední blízkosti se nachází zastávky autobusu i tramvaje, volný čas lze trávit v parku Lužánky nebo v řadě blízkých sportovišť, vše ve vzdálenosti pár minut chůze.

Navzdory komplikované situaci v souvislosti s pandemií koronaviru se podařilo projekt zkolaudovat v souladu s harmonogramem. Kolaudační razítko získal bytový dům dne 17. 4. 2020. Již na začátku dubna se začaly realizovat předpřejímky bytů s budoucími vlastníky. Podpisy prvních kupních smluv a předání bytových jednotek proběhly na začátku května 2020. Celý proces prodeje, prohlídek a předání bytů byl dokončen v průběhu června. Ke konci roku 2020 probíhá doprodej posledních parkovacích stání v krytých podzemních garážích. V přízemí domu se nachází tři nebytové jednotky, které slouží k obchodním účelům. Svoje sídlo zde našla prodejna sportovního oblečení a obuvi Under Armour, prodejna přírodních přípravků péče o zdraví Imunotop a módní butik The WOMAN.

Součástí projektu Ponavia rezidence II byla také výstavba zcela výjimečného typu bydlení, tzv. „townhousů“. Z technického hlediska se jedná o patrové bytové jednotky s podzemní garáží a zahradou, které však nabízí komfort rodinného domu, to vše v blízkosti centra města. Výhodou je kombinace toho nejlepšího z obou typů nemovitostí - bytové SVJ, které se stará o stavbu a její provoz, a maximální komfort a soukromí řadového rodinného domu. „Townhousy“ byly úspěšně zkolaudovány 3. 7. 2020 a první z nich byl předán novému majiteli o tři týdny později. Všechny jednotky se podařilo prodat do konce roku 2020.

Samostatně stojící obchodní pavilon zůstává ve vlastnictví Trikaya a je určen primárně k pronájmu. Pavilon je strategicky umístěn mezi bytovými domy Ponavia rezidence I a Ponavia rezidence II. Při výběru nájemce je naší prioritou zejména přidaná hodnota pro obyvatele sousedních bytových domů. Již od 10. 8. 2020 otevřela svoje prostory vyhlášená cukrárna LA DOLCE VITA AIDA, v únoru 2021 byla podepsána nájemní smlouva s provozovateli bistra s tradičním havajským jídlem „pokébowl“ Poké Czech Republic. Toto populární jídlo bude možné na Ponavě poprvé ochutnat v květnu 2021. V posledním čtvrtletí roku 2020 probíhají jednání se zájemci o pronájem třetí obchodní jednotky.

Celkem bylo v rámci projektu Ponavia rezidence II předáno 104 bytů, 6 „townhousů“, 3 obchodní jednotky, 112 parkovacích stání a 24 sklepních kójí.

Trikaya has another successful project to its name.

Like Ponavia Residence I, the second phase was sold out before obtaining the final occupancy permit. This goes to confirm that Trikaya builds high-quality and unusual housing, which clients are looking for. Cooperation with the architectural firm A69 architects proved to be a step in the right direction. Based on to the architects' design, it was possible to build a sober and functional apartment building with an emphasis on utility and the comfort of its inhabitants.

The big advantage of Ponavia Residence II is its location near the center of Brno - on the corner of U Červeného mlýna and Střední streets. The location offers excellent civic amenities. In the immediate vicinity there are bus and tram stops, free time can be spent in Lužánky park or in any of the many nearby sports facilities, all within a few minutes' walk.

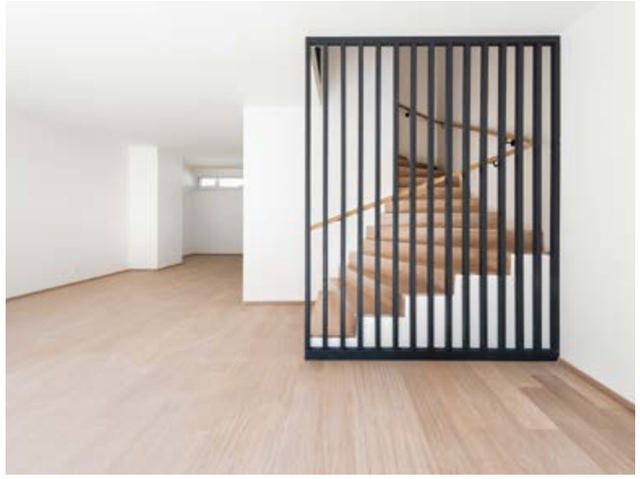
Despite the complicated situation related to the coronavirus pandemic, the project was approved on schedule. The apartment building received a building permit on 17 April 2020. Pre-acceptances of apartments with their future owners began to take place at the beginning of April. The signing of the first purchase agreements and the handover of the housing units took place at the beginning of May 2020. The entire process of sale, viewings and handover of the apartments was completed during June. At the end of 2020, the last parking spaces in the covered underground garages were sold. On the ground floor, there are three non-residential units that are used for business purposes. An Under Armour sportswear and footwear store, an Imunotop natural health care store and a The WOMAN fashion boutique have their new headquarters here.

Part of the Ponavia Residence II project was also the construction of a completely exceptional type of housing, so-called townhouses. From a technical point of view, these are multi-storey residential units with an underground garage and garden, offering the comfort of a family house, all close to the city center. The advantage is the combination of the best of both types of real estate – an association of housing cooperatives, which takes care of the building and its operation, and the maximum comfort and privacy of terraced housing. The townhouses were successfully approved on 3 July 2020 and the first one was handed over to its new owner three weeks later. All of the units were sold by the end of 2020.

The detached commercial pavilion remains the property of Trikaya and is intended primarily for leasing. The pavilion is strategically located between the apartment buildings of Ponavia Residence I and Ponavia Residence II. When choosing a tenant, our priority is added value for the inhabitants of neighboring apartment buildings. The well-known confectionery LA DOLCE VITA AIDA opened on 10 August 2020. In February 2021, a lease agreement was signed with Poké Czech Republic, the operators of a bistro with traditional Hawaiian food "pokébowl". This popular food will be available for the first time in Ponava in May 2021. In the last quarter of 2020, negotiations were underway for the lease of the third business unit.

A total of 104 apartments, six townhouses, three business units, 112 parking spaces and 24 cellar cubicles have been handed over within the Ponavia Rezidence II project.

Naše projekty — Our Projects



Bytové domy Neumanka

Neumanka Residential Houses

47

BYTOVÝCH JEDNOTEK
RESIDENTAIL UNITS

04/2020

TERMÍN DOKONČENÍ
COMPLETION DATE

Zájemci o koupi bytu v jedné z nejlepších rezidenčních čtvrtí v Brně-Masarykově čtvrti se konečně dočkali. Rok a půl po zahájení výstavby byl úspěšně dokončen projekt Bytové domy Neumanka kolaudací v dubnu 2020. Stejně jako u ostatních rezidenčních projektů společnosti Trikaya, i v případě Neumanky zaznamenalo obchodní oddělení velkou poptávku po nákupu nových bytů.

Navzdory vypuknutí pandemie byla výstavba realizována v souladu s časovým harmonogramem. V průběhu dubna 2020 proběhly předpřejímky bytů s klienty, první kupní smlouva byla podepsána v polovině května a první byt byl předán jen o týden později. Celý proces prohlídek, prodeje a předání bytů byl dokončen v červenci 2020. Celkem bylo novým vlastníkům předáno 47 bytových jednotek, 29 sklepních kójí a 62 parkovacích stání.

Neumanka je výjimečná nejen svojí exkluzivní polohou, ale také nadčasovou architekturou. Vzhled budovy byl navržen architektonickou kanceláří Kuba & Pilař. Bytové domy jsou skryty ve svažujícím se terénu, takže z ulice jsou viditelná jen dvě nadzemní podlaží, tři jsou skryta již pod úrovní ulice. Z nejvyšších pater si mohou obyvatelé užít nádherných výhledů, byty v nižších patrech zase poskytují místo k relaxaci na zelených zahradách.

Právě důraz na zeleň je jednou z největších předností celého projektu, stejně jako použití kvalitních materiálů a postupů dle nejpřísnějších ekologických norem. Jednotlivé zahrady jsou od sebe citlivě odděleny gabionovými koši osázenými habry. Údržbu gabionů usnadňuje automatická kapková závlaha. Samotné zahrady jsou tvořeny travními rohožemi, které jsou zavlažovány ostřikovači. Zeleň najdeme i ve společných venkovních prostorách, kde byly vysázeny stromy a keře. Celkem bylo v rámci realizace projektu vysázeno přes 800 kusů dřevin. Na všech objektech jsou realizovány zelené střechy osázené extenzivní zelení. Díky tomu pomáhají bytové domy ochlazovat okolní prostředí v horkých letních měsících a zlepšují městské mikroklima. Dešťová voda tak všechna nestéká do kanalizace, ale má možnost se přirozeně odpařovat. Významným přínosem bylo použití vápenopískových cihel, které splňují nejvyšší nároky a znamenají výraznou úsporu energie. Obyvatelé domu si kromě soukromí Masarykovy čtvrti pochvalují také blízkost k přírodě a klid.

Velký ohlas má soukromá sauna, která je součástí tohoto projektu. Obyvatelé ji hojně využívají od začátku jejího fungování. Výborně se osvědčil online rezervační systém, který umožňuje soukromé nerušené využití sauny a také spravedlivé rozdělení nákladů na její provoz mezi jednotlivé uživatele.

For anyone interested in buying an apartment in one of the best residential areas in the Brno-Masaryk district, the wait is finally over. A year and a half after the start of construction, the Neumanka Apartment Buildings project was successfully completed with approval being issued in April 2020. As with other residential projects of Trikaya, the sales department has seen a strong demand for properties at Neumanka.

Despite the outbreak of the pandemic, the construction took place according to the time schedule. The pre-acceptance of apartments took place with our clients during April 2020, the first purchase contract was signed in mid-May, and the first apartment was handed over only a week later. The entire process of viewings, sales and handover of apartments was completed in July 2020. In total, 47 housing units, 29 cellar cubicles and 62 parking spaces have been handed over to their new owners.

Neumanka is exceptional not only for its exclusive location, but also for its timeless architecture. The appearance of the building was designed by the architectural office Kuba & Pilař. The apartment buildings are hidden in the sloping terrain, so only two above-ground floors are visible from the street, and three are hidden below street level. From the highest floors, residents can enjoy beautiful views, while the apartments on the lower floors provide a place to relax in the green gardens.

The emphasis on greenery is one of the biggest advantages of the entire project, as well as the use of quality materials and procedures according to the strictest environmental standards.

The individual gardens are sensitively separated by gabion baskets planted with hornbeams. The maintenance of the gabions is facilitated by automatic drip irrigation. The gardens themselves are made up of grass mats, which are watered by sprinklers. Greenery can also be found in common outdoor areas, where trees and shrubs have been planted. In total, over 800 trees were planted as part of the project implementation. There are green roofs planted with extensive greenery on all of the buildings. As a result, the apartment buildings help cool the surrounding environment in the hot summer months and improve the city's microclimate. Rainwater does not all flow into the sewer, but has the opportunity to evaporate naturally. A significant benefit was the use of sand-lime bricks, which meet the highest demands and provide significant energy savings. In addition to the privacy of the Masaryk district, the residents of the house also praise the proximity to the countryside and peace and quiet.

The private sauna, which is part of this project, has had a great response. It has been widely used by the inhabitants since the beginning of its operation. The online reservation system, which enables private uninterrupted use of the sauna as well as the fair distribution of the costs of its operation among the individual users, has proved to be excellent.

Naše projekty — Our Projects

Ponavia rezidence III

Ponavia Residence III

72

BYTOVÝCH JEDNOTEK
RESIDENTAIL UNITS

07/2021

TERMÍN ZAHÁJENÍ
STARTING DATE

Naše projekty — Our Projects

Plánovaná výstavba třetí etapy Ponavia rezidence bude uzavírat oblast brownfieldu na místě bývalé továrny UP závodů, kde nyní stojí bytové domy Ponavia rezidence I a Ponavia rezidence II. Stejně jako předchozí etapa, i tato bude z dílny architektonické kanceláře A69 architekti a bude vizuálně navazovat na předchozí výstavbu.

V průběhu roku 2019 byla zpracována architektonická studie projektu a byly zahájeny práce na dokumentaci pro územní rozhodnutí. V červenci 2020 projekt obdržel všechna kladná stanoviska dotčených orgánů a správců sítí k řízení o vydání územního rozhodnutí. Toto rozhodnutí bylo vydáno 24. 11. 2020, kdy započaly práce na přípravě dokumentace pro stavební povolení. Následně bylo v prosinci 2020 zažádáno o stanoviska dotčených orgánů a správců sítí ke stavebnímu řízení. Samotné stavební povolení bude vydáno v červenci 2021, kdy bude také zahájena výstavba bytového domu a předprodej bytů.

Výstavba třetí etapy v plánovaném rozsahu je výsledkem jednání společnosti Trikaya s městskou částí Brno-Královo Pole, kdy se podařilo prosadit změnu územního plánu, tedy změnu využití plochy z funkční na obytnou a také navýšit index podlažních ploch (poměr mezi celkovou plochou všech nadzemních podlaží k celkové výměře stavební parcely) z hodnoty 2,0 na hodnotu 3,0.

Tentokrát budou mít zájemci o bydlení možnost výběru ze 72 bytů o dispozicích 1+kk až 4+kk. Pro zachování kontinuity vzhledu projektu bude i ve třetí etapě zachována výška budovy o osmi patrech. Většina bytových jednotek bude mít lodžii, v nejvyšších patrech zase budoucí obyvatelé ocení prostorné terasy. Při výstavbě budou použity osvědčené vápenopískové cihly, které nabízejí vysoký akustický i tepelný komfort bydlení. Fasáda bude částečně obložena panely Fundermax poskytující budově ojedinělý vzhled s dekory dřeva.

Naše projekty se snažíme vždy posunout o krok dál nejen stavebně a architektonicky, ale i v oblasti standardů. Klienti si tedy budou moci vybrat z pěti dekorů laminátových podlah EGGER Prime. V koupelnách a na toaletách budou položeny dlažby a obklady Marazzi, které vytváří nadčasový vzhled a osvědčily se na předchozí etapě. Pečlivě byly vybírány také zařizovací předměty - umyvadla a toalety, u kterých ve výběru zvítězily řady značky Laufen a baterie Hansgrohe.

O komfort parkování rezidentů se postarají dvě patra podzemních garáží s celkem 86 parkovacími stáními. Díky umístění výtahů v rámci garážových pater bude možné se dostat do domu suchou nohou, což noví obyvatelé jistě ocení.

Jsme si vědomi důležitosti úložných prostor, proto je většina bytů navržena tak, aby v nich byla umístěna komora nebo šatna. Dále jsme v rámci garáží vybudovali 38 sklepních kójí, které bude možné přikoupit k bytové jednotce.

Poté, co jsme jako první developer etablovali lokalitu Ponavy jako ideální pro bydlení, došlo k výraznému nárůstu cen nemovitostí v oblasti. Společnost Trikaya již umožňuje registraci zájemců o koupi bytu ve třetí etapě. Financování koupě bytů klientům usnadníme vstřícným platebním kalendářem, který se nám osvědčil u předchozích projektů a bude využit i v této etapě. Klient zaplatí předem pouze 20 % z kupní ceny bytu, což koresponduje s obchodními podmínkami většiny bank poskytujících hypoteční úvěr, zbylých 80 % bude doplaceno až po kolaudaci.

Půl roku před zahájením předprodeje evidujeme již více než devět desítek zájemců o koupi. Zhruba pětina z nich jsou naši současní klienti, kteří již v minulosti nemovitost od společnosti Trikaya koupili anebo zájemci, kteří nás oslovili na základě doporučení.

The planned construction of the third phase of Ponavia residence will close the area of the brownfield of the former UP factory, where the Ponavia residence I and Ponavia residence II apartment buildings now stand. Like the previous phase, this will be from the architectural office of A69 architects and will visually follow on from the previous constructions.

During 2019, an architectural study of the project was prepared, and work began on documentation for the issuing of the required zoning decision. In July 2020, the project received positive opinions from the relevant authorities and network administrators concerned in the zoning decision proceedings. This decision was issued on 24 November 2020, when work began on the preparation of documentation for the building permit. Subsequently, in December 2020, the opinions of the authorities and network administrators concerned in the building proceedings were requested. The building permit itself will be issued in July 2021, when the construction of the apartment building and the pre-sale of apartments will also begin.

The third phase of the construction in the planned scope is the result of Trikaya's negotiations with the Brno-Královo Pole district, which succeeded in obtaining a change in the zoning plan, i.e., a change in the use of the space from functional to residential and an increase in the floor area index (the ratio between the total area of all aboveground floors to the total area of the building plot) from a value of 2 to 3.

Now, anyone interested in housing has the opportunity to choose from 72 apartments with layouts from 1+kk to 4+kk. To maintain the continuity of the appearance of the project, the height of the building will be kept to eight floors in the third phase. Most housing units will have a loggia, and future residents will appreciate the spacious terraces on the top floors. Proven lime-sand bricks, which provide the housing with high acoustic and thermal comfort, will be used in the construction. The façade will be partially lined with Fundermax panels, giving the building a unique look with wood decors.

We always strive to shift our projects one step further not only in terms of construction and architecture, but also in the area of standards. Therefore, our clients will be able to choose from five EGGER Prime laminate floor decors. Marazzi tiles, which have proven themselves in the previous phase, will be laid in the bathrooms and toilets to create a timeless look. Furnishings like washbasins and toilets were also carefully selected, with the Laufen range and Hansgrohe faucets coming out on top.

Parking in comfort will be provided to residents by two underground garages with a total of 86 parking spaces. Thanks to the location of the elevators on the garage floors, it will be possible to reach the house with dry feet, which is something the new residents will certainly appreciate.

We are fully aware of the importance of storage space, so most apartments are designed to accommodate a pantry or cloakroom. We have also built 38 cellar cubicles in the garages, which can be purchased for the apartment unit.

As a result of us being the first developer to establish Ponava as being ideal for housing, there was a significant increase in property prices in the area.

Trikaya is already accepting the registration of anyone interested in buying an apartment in the third phase. We are able to facilitate the financing of the purchase of the apartments for clients with a friendly payment calendar, which has proved itself to us in previous projects and will be used in this phase as well. The client pays only 20% of the purchase price of the apartment in advance, which corresponds to the business conditions of most banks providing mortgages, with the remaining 80% being paid after receipt of the final building approval.

Half a year before the start of pre-sales, we have registered more than ninety people interested in buying an apartment. About a fifth of them are our current clients who have already bought a property from Trikaya in the past or interested parties who contacted us based on a recommendation.

Naše projekty — Our Projects

Čtvrť Pod Hády

Pod Hády District

800

BYTOVÝCH JEDNOTEK
RESIDENTAIL UNITS

2022

TERMÍN ZAHÁJENÍ
STARTING DATE

Naše projekty — Our Projects

Dlouho očekávaný projekt nového moderního bydlení Čtvrť Pod Hády se i přes problematickou cestu blíží své realizaci. Nová obytná čtvrť se bude nacházet na místě brownfieldu zchátralé a nevyužívané továrny Ergon v městské části Maloměřice a Obřany. Před realizací dojde k demolici všech budov v areálu o rozloze 6,5 hektaru.

Centrální část čtvrti tvoří náměstí obklopené klasickými bytovými domy s obchodními jednotkami v přízemí. Dominantou bude desetipatrová výšková budova. Komornější bydlení umožní viladomy, kdy každé z pater bude rozděleno pouze mezi tři byty. Inovativním typem bydlení jsou tzv. klastry-polouzavřené menší bytové celky s vlastním dvorem, který umožňuje prolínání soukromých a veřejných prostor, interakci mezi sousedy a vznik komunitního bydlení.

Při přípravě projektu byl kladen důraz na ekologická řešení, dostatek zeleně a možnost aktivního využití volného času. Podstatným prvkem navržené lokality je proto maximální potlačení automobilové dopravy. Auta se v lokalitě pohybují pouze po nejnutnějších obvodových komunikacích a v převážné většině se vyskytují pouze v podzemních garážích. Díky tomu vzniká centrální prostor se zelení a pěšími uličkami. Dalším významným posunem je nakládání s dešťovou vodou. Obytný soubor nebude napojen na dešťovou kanalizaci, ale dešťová voda bude udržována v místní zeleni nebo vsakována do podzemních vod. Systém retenčních nádrží pomůže udržet vodu přímo v oblasti a vytvoří příjemné pobytové prostředí.

Trikaya nechce stavět pouze další obytné čtvrti se stovkami bytů, ale chce vytvořit bydlení s dostupnými službami, zázemím pro plnohodnotný život a přírodou za okny. Velkou pozornost proto věnujeme zeleným plochám. Návrh úpravy venkovní zeleně a vnějších prostor zpracovala špička v oboru — Atelier Flera — v čele s Ferdinandem Lefflerem. Základem studie je smysluplné rozmístění zeleně a mobiliáře v kontextu celé zástavby. Důraz je kladen na globální fungování, jsou například eliminovány slepé uličky, je zde umístěno velké množství průběžných klidových a relaxačních zón tak, aby budoucí obyvatelé měli vždy možnost se někam posadit a odpočinout si.

Nejrůznější služby nabídnou obchodní jednotky na náměstí. Trikaya úspěšně odstartovala pilotní projekt spolupráce s městem Brnem a v lokalitě vybuduje veřejnou školku, několik sportovišť a volnočasových zón.

V létě roku 2020 se podařilo docílit změny územního plánu, v rámci které se hrubá podlažní plocha výstavby v této lokalitě téměř zdvojnásobila, a to z 35 500 m^2 na 65 800 m^2, což umožní výstavbu až 800 bytů. Další rozvoj lokality označované jako Spike, což je území bezprostředně navazující na Čtvrť pod Hády, dovolí do budoucna navýšit počet bytů o další dvě stovky. Zpracováním architektonické studie na toto rozšíření byl pověřen architekt Daniel Makovský, který navrhnul například Polyfunkční dům Minská nebo Vilu Kociánka.

Přestože je projekt v podstatě připraven, harmonogram realizace nabral zpoždění. V červenci 2019 byla na Stavební úřad Maloměřice a Obřany podána žádost o vydání Územního rozhodnutí. V následujících měsících stavební úřad vyžadoval doplnění dalších a dalších dokumentů, které však byly vyžadovány nad rámec zákona. V dubnu 2020 podala Trikaya stížnost na nečinnost úřadu nadřízenému odboru magistrátu, který mu nakázal konat. Přesto stavební úřad v srpnu 2020 řízení zastavil. Proti tomuto rozhodnutí bylo v září 2020 podáno odvolání a zároveň bylo podáno trestní oznámení na vedoucího stavebního úřadu Maloměřice a Obřany Radka Sovičku a námitka podjatosti vedoucího úřadu. V listopadu 2020 bylo rozhodnuto o podjatosti úředníka a bylo vyhověno odvolání proti zastavení řízení o vydání územního rozhodnutí, kdy nadřízený orgán potvrdil, že Stavební úřad Maloměřice a Obřany procesně pochybil, skutečně vyžadoval dokumenty nad rámec svých pravomocí a řízení bylo přesunuto na Stavební úřad městské části Brno-sever.

Veškerá související infrastruktura, prodloužení kanalizace a přeložka vysokého napětí, obdržela potřebná povolení, stejně jako řešení dopravního napojení projektu.

Společnost Trikaya se bude proti chybnému postupu státního aparátu nadále bránit soudní i trestněprávní cestou. Toto pochybení konkrétní úřední osoby stálo naši společnosti rok a půl zpoždění s realizací projektu a nemalé finanční náklady s tím spojené.

The long-awaited new modern housing project Pod Hády District is fast approaching implementation, despite its problematic path. The new residential area will be located on a former brownfield of the derelict and abandoned Ergon factory in the Maloměřice and Obřany districts. Prior to implementation, all of the buildings covering an area of 6.5 hectares will be demolished.

The central part of the district is made up of a square surrounded by classic apartment buildings with retail units on the ground floor. The dominant feature will be a ten-storey high-rise building. More intimate living will be provided by villa houses, where each of the floors will be split between only three apartments. An innovative type of housing is provided by a cluster of smaller semi-enclosed housing units with their own yard, which allows for the intermingling of private and public spaces, interaction between neighbors and the creation of community housing.

During the project preparation phase, emphasis was placed on ecological solutions, sufficient greenery options for the active use of free time. Therefore, an essential part of the planned location is the maximum suppression of vehicle traffic. Cars will only be able to drive along the most necessary perimeter roads, and will mostly only be in the underground garages. This will help to create a central space with greenery and pedestrian streets. Another significant shift is in the management of rainwater. The residential complex will not be connected to the rainwater drainage system, but rainwater will be held in the local greenery or infiltrated into the groundwater. A system of retention tanks will help keep the water directly in the area and create a pleasant living environment.

Trikaya does not just want to build another residential area with hundreds of apartments, but it wants to create housing with accessible services, facilities for a full life and nature outside the window. Therefore, we pay great attention to green areas. The adjustment of outdoor greenery and outdoor spaces was designed by a leader in the field - Atelier Flera - led by Ferdinand Leffler. The basis of the study is the meaningful distribution of greenery and furniture in the context of the entire development. Emphasis is placed on global functioning, for example, dead ends are eliminated, there is a large number of continuous rest and relaxation zones so that future residents always have the opportunity to sit somewhere and relax.

Various services will be offered by the business units on the square. Tikaya has successfully launched a pilot project in collaboration with the city of Brno and will build a public kindergarten and several sports and leisure zones at the locality.

In the summer of 2020, there was a change in the zoning plan, in which the gross ground plan of the construction in this locality almost doubled, i.e. from 35,500 m2 to 65,800 m2, which will enable the construction of up to 800 apartments. Further development of the locality referred to as Spike, which is an area immediately adjacent to the Pod Hády District, will increase the number of apartments in the future by another two hundred. The architect commissioned to prepare an architectural study for this extension was Daniel Makovský, who designed, for example, the Minská Multifunctional House or the Kociánka Villa.

Although the project is essentially ready, the time schedule for implementation has been delayed. In July 2019, an application for the issuance of a land use decision was submitted to the building authority of Maloměřice and Obřany. In the following months, the building authority demanded more and more documents, even though their provision was above and beyond what is required by law. In April 2020, Trikaya lodged a complaint about the inaction of the building authority to a superior department of the municipal office, which ordered it to act. Nevertheless, in August 2020, the building authority stopped the proceedings. An appeal was filed against this decision in September 2020, and at the same time a criminal complaint was filed against the head of the building authority of Maloměřice and Obřany, Radek Sovička, and an objection to the bias of the head of the office. In November 2020, a decision was made on the building authority's bias and an appeal was upheld against the suspension of the land use decision, when the superior body confirmed that the building authority of Maloměřice and Obřany had performed procedural errors, requested documents that were above and beyond its competence and the proceedings were transferred to the district of Brno-north.

All of the related infrastructure, the extension of the sewerage system and the relocation of high voltage cables, received the necessary permits, as well as the project's transport connections.

Trikaya will continue to defend itself against the misconduct of state officials through judicial and criminal law. This mistake of a particular official cost our company a delay with the implementation of the project for a year and a half, as well as the considerable financial costs associated with it.

Naše projekty — Our Projects

Železniční Komárov

Společnost Trikaya akvírovala na konci roku 2018 výnosový areál v ulici Železniční v Brně. Do vlastnictví společnosti přešel v srpnu 2019. Ve stávajícím územním plánu města Brna je areál svou funkcí definován jako smíšená plocha obchodu a služeb s podílem bydlení do 50 % hrubých podlažních ploch. Nový územní plán města Brna plochu definuje jako plochu smíšenou obytnou s výškovou regulací 12-28 m s výškovým akcentem 40 m.

Areál je součástí studie Jižní čtvrti města Brna a těsně přiléhá k oblasti plánovaného přesunutého nádraží. I z tohoto důvodu je společnost Trikaya jednou z oslovených společností pro spolupráci na přípravě nového územního plánu a plánování této významné rozvojové lokality v Brně.

V roce 2020 brněnští radní schválili memorandum o spolupráci mezi městem a společností Trikaya. Cílem tohoto stanoviska je prodloužit ulici Kalovou a napojit ji na ulici Komárovskou. Prodloužením ulice Kalová se zlepší dopravní propojení s Dornychem a ulicí Svatopetrskou. Na pozemcích v tomto bloku, kde nyní leží výnosový areál, plánuje Trikaya bytovou výstavbu.

Trikaya oslovila tři architektonická studia pro zpracování objemové studie. Pro zpracování navazující architektonické studie byl vybrán atelier RAW, který ji dokončil v září 2020. Studie počítá s výstavbou apartmánového domu s komerčním parterem a rozšířenou nabídkou služeb. Budou vystavěny jednotky o menších dispozicích, které budou určeny převážně k investičním účelům. Komerční parter podléhá poměrně přísným regulacím. Je vyžadována nárožní dominanta o výšce 40 metrů, první nadzemní podlaží bude tvořeno obchodními jednotkami přístupnými ze tří stran. Apartmánový dům poskytne 118 jednotek o dispozicích 1+kk až 4+kk, obchodní jednotky a třípodlažní podzemní garáže. Z hlediska architektury dbáme na to, aby výstavba typově a vzhledově zapadla do plánované okolní zástavby. Její podoba i rozsah jsou průběžně konzultovány s Kanceláří architekta města.

Před dokončením jsou práce na dokumentaci pro územní rozhodnutí a také individuální protipovodňová opatření. Návrh těchto opatření pro společnost Trikaya zpracovává společnost Aquatis a.s., specialisté, kteří mimo jiné vypracovali návrh protipovodňových opatření v Praze. Výstavba v této lokalitě, která spadá mezi oblasti ovlivněné rizikem povodně, tak bude umožněna na základě metodického pokynu Ministerstva pro místní rozvoj v návaznosti na navržená individuální opatření objektu.

Naše projekty — Our Projects

At the end of 2018, Trikaya acquired a revenue complex on Železniční Street in Brno, which became the property of the company in August 2019. Under the current zoning plan of the city of Brno, the area is defined as a mixed area for retail and services with the share of housing being up to 50% of the gross floor space. The new zoning plan of the city of Brno defines the area as a mixed residential area with a height regulation of 12-28 m and a height accent of 40 m.

The complex is part of the study of the South Quarter of the city of Brno and is closely adjacent to the area of the planned relocation of the railway station. For this reason, Trikaya was one of the companies contacted to cooperate in the preparation of a new zoning plan and planning of this important development site in Brno.

In 2020, Brno city councilors approved a memorandum of cooperation between the city and Trikaya. The aim was to extend Kalová Street and connect it to Komárovská Street. This will improve the transport connection with Dornych and Svatopetrská Streets. Trikaya is planning to construct housing on the land in this block, where the revenue complex now lies.

Trikaya approached three architectural studios to develop a volume study. The RAW studio was selected to prepare the architectural study, which was completed in September 2020. The study includes the construction of an apartment building with a commercial parterre and an expanded range of services. Units with smaller layouts will be built, which will be intended mainly for investment purposes. The commercial parterre is subject to relatively strict regulations. A corner dominant with a height of 40 metres is required, the first floor will be made up of business units accessible from three sides. The apartment building will have 118 units with layouts from 1+kk to 4+kk, commercial units and a three-floor underground garage. From an architectural point of view, we will make sure that the construction fits into the planned surrounding development in terms of type and appearance. Its form and scope are continuously discussed with the Office of the City Architect.

Prior to its completion, work is required on documentation for the issuance of zoning decisions as well as individual flood control measures. These measures were designed for Trikaya by the company Aquatis a.s., specialists who, among other things, prepared the design of flood control measures in Prague. Construction at this locality, which falls within an area affected by the risk of flooding, will be possible on the basis of methodological instructions from the Ministry of Regional Development in connection with the proposed individual measures of the building.

Rezidence Písky - Blansko

Residence Písky - Blansko

Poprvé v historii svojí působnosti v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí zavítá Trikaya mimo Brno, a to do Blanska, kde neustále narůstá poptávka po vlastním bydlení.

Ve spolupráci se společností HOPA group připravila Trikaya projekt výstavby čtyř stovek nových bytů v lokalitě blanenského sídliště Písečná. Společný projekt byl vybrán Radou města Blanska jako nejvhodnější vzhledem k požadavkům města a byl doporučen zastupitelstvu ke schválení. Město vydalo výzvu k podání nabídek v roce 2019 - nabídku podali čtyři zájemci. 2. 3. 2021 zastupitelstvo města Blansko odhlasovalo jako vítěze výběrového řízení navrhovaný projekt společnosti Trikaya a HOPA group. Usnesení o výběru investora zastupitelstvo schválilo jednomyslně. Pro bylo všech dvacet přítomných zastupitelů.

Předložený projekt počítá s výstavbou přes 400 bytů. Více než polovina z nich, celkem 215 bytů bude o velikosti 2+kk, developer dále nabídne 92 bytů o velikosti 3+kk, 86 bytů 1+kk a 13 bytů 4+kk. Součástí projektu bude také asi šest stovek nových parkovacích míst, z nichž většina bude umístěna v podzemí, komerční prostory nebo nová budova mateřské školy, která připadne městu. Školka bude mít dvě třídy a vlastní dětské hřiště. Blansko dále bezplatně získá stometrový obchodní prostor a dva bezbariérové byty. Nadzemní část parkoviště poskytne 60 parkovacích míst pro veřejnost. Součástí projektu je také park a veřejné dětské hřiště.

Společný záměr obou firem opakovaně projednala a připomínkovala už před jednáním zastupitelů i Komise pro investice a územní rozvoj. Projekt Rezidence Písky vyroste na ploše asi 18 tisíc metrů čtverečních. Realizovat se bude na pozemcích města i soukromých majitelů. Smlouvy s městem by zastupitelé měli schvalovat nejpozději v září 2021.

Vítězný projekt pro spolupracující společnosti připravila projekční kancelář Abras. “Bytové domy budou mít zelené střechy, členěný půdorys i fasády a odsazené poslední patro. Věřím, že vše bude působit odlehčeně díky velkému počtu lodžií. Linii domů, které jsou podstatně kratší než domy na Písečné, dotváří alej stromů i dvě dětská hřiště,“ přibližuje benefity projektu jeho autorka Monika Sirná.

Nová výstavba by měla přinést výhody i stávajícím obyvatelům sídliště. Ve spolupráci s městem je plánováno prodloužení trasy linky městské hromadné dopravy a přeložení točny a autobusové zastávky blíže k lokalitě nové výstavby. V budoucnu by mohla zastávka vzniknout mezi Domem s pečovatelskou službou Pod Javory a budovou obchodní akademie, další zřejmě vznikne v protisměru poblíž nové zástavby.

For the first time in the history of its activity in the field of construction of residential real estate, Trikaya will venture outside of Brno, to the town of Blansko, where the demand for housing is constantly growing.

In cooperation with the HOPA group, Trikaya has prepared a project for the construction of four hundred new apartments in the Písečná housing estate in Blansko. The joint project was selected by the Blansko Municipal Council as the most suitable in view of the town’s requirements and was recommended to the council for approval. The municipality published a call for tenders in 2019, with four tenderers submitting an offer. On 2 March 2021, the Blansko Municipal Council awarded the project to Trikaya and the HOPA group. The selection of the investor was unanimously approved by all twenty of the representatives of the council present.

The submitted project involves the construction of over 400 apartments, more than half of which, 215 in total, will have a layout of 2+kk. The developer will also offer 92 apartments with a layout of 3+kk, 86 apartments with a layout of 1+kk and 13 apartments with a layout of 4+kk. The project will also include almost six hundred new parking spaces, most of which will be located underground, commercial premises or a new kindergarten building, which will belong to the municipality. The kindergarten will have two classrooms and its own playground. Blansko will also receive a 100-meter commercial space and two barrier-free apartments free of charge. The above-ground part of the car park will provide 60 parking spaces for the public. The project also includes a park and a public playground.

The joint project of both companies was repeatedly discussed and commented on before the meeting of the council and the Commission for Investment and Territorial Development. The Residence Písek project will be built on an area of approximately 18,000 square metres. It will be built on land owned by the municipality as well as private owners. Contracts with the municipality should be approved by representatives by September 2021 at the latest.

The winning project for the cooperating companies was prepared by the Abras design office. Monika Sirná explains the benefits of her project, “The apartment buildings will have green roofs, a divided floor plan and facades, and an indented top floor. I believe that everything will seem lighter thanks to the large number of loggias. The lines of houses, which are significantly shorter than the houses in Písečná, are completed by an alley of trees and two playgrounds”.

The new construction should also bring benefits to the existing inhabitants of the housing estate. In cooperation with the municipality, the route of the public transport line it is planned to be extended and the turnplate and bus stop will be relocated closer to the new construction site. In the future, a bus stop could be created between the Pod Javory Nursing Home and the Business Academy building, and another will probably be built in the opposite direction near the new development.

Landmark Office Building

7 500 m²

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
LEASABLE AREA

Q2 2024

TERMÍN DOKONČENÍ
COMPLETION DATE

Naše projekty — Our Projects

Společnost Trikaya koupila v dubnu 2016 pozemek na rohu ulic Koliště a Milady Horákové v centru Brna i se stavebním povolením na výstavbu hotelu pro 220 hostů. Tento pozemek hodlá společnost využít pro výstavbu moderní kancelářské budovy, která do této lokality vhodně zapadá. V okolí se nachází veškeré potřebné služby: kanceláře notářů, finanční úřad, pošta. V těsné blízkosti jsou zastávky tramvají a autobusů. Z vnitřního městského okruhu se dostanete autem či MHD kamkoliv za pár minut, na dálnici D1 za deset minut. Pozemek přímo sousedí se zavedeným kancelářským komplexem IBC.

Projektovaná kancelářská budova nabídne 7 podlaží komerčních prostor s posledním ustoupeným podlažím. Ve dvou podzemních patrech budou umístěny garáže. Budova je navržena v nejvyšším standardu a bude splňovat požadavky certifikace LEED GOLD. Certifikát LEED ® (Leadership in Energy and Environmental Design) je mezinárodně uznávaný standard v oblasti navrhování a výstavby environmentálně šetrných a udržitelných budov. Hodnoceny jsou kategorie jako lokalita, kvalita vnitřního prostředí, inovace nebo materiály a zdroje. Ve výstavbě bude kladen důraz na nová zdravotně hygienická specifika budovy, takže veškerá vstupní zařízení budou ovládána bezdotykově. V objektu bude také moderní ionizační systém pro čištění vzduchu uvnitř kanceláří.

Dispozice budovy je navržena jako otevřená administrativní budova typu open space s centrálním jádrem pro komunikace se sociálním zázemím. Díky umístění schodiště, výtahu a sociálního zařízení ve středu patra lze patro rozdělit až na 4 samostatně pronajímatelné jednotky. Ty lze dále dle potřeby upravovat a dělit formou lehkých konstrukčních příček.

Jednotlivá patra nabídnou kancelářské prostory o výměře zhruba 1 300 m², celková hrubá plocha pronajímatelných prostor bude 9 500 m². V přízemí bude prostorné otevřené lobby s recepcí, kavárnou a soukromou poštovní službou. V nejvyšším ustoupeném patře bude nájemcům k dispozici pobytová terasa s množstvím zeleně a relaxačním mobiliářem. Bude tak vytvořeno místo pro pořádání firemních akcí, společného grilování nebo jen odpočinek během přestávky v příjemném prostředí zeleně.

Problematické parkování v centru města vyřeší podzemní garáž s 10 nabíječkami pro elektromobily o kapacitě 71 parkovacích míst. Dvě podzemní podlaží s parkováním a technickým zázemím budou obsloužena dvěma rampami, nájezdovou z Koliště a výjezdovou do ulice Milady Horákové. Bude také umožněn průchod z ulice Koliště do vnitrobloku. V projektu se myslelo i na cyklisty, pro které bude vybudováno zázemí v uzavřeném a zastřešeném vnitrobloku.

Interiéry jsou navrhovány ve spolupráci s architektonickou kanceláří YUAR. Tým zkušených architektů a designérů si zakládá na komplexním designovém, architektonickém a projekčním servisu. Jejich doménou jsou kanceláře a korporátní design. YUAR architects řeší kromě designu také optimalizace investic a termínů dokončení. Kompletní službu Office design & Project management dodali například pro společnosti Unipetrol, Porsche Česká republika nebo Renault Česká republika.

K tomuto projektu bylo vydáno kladné stanovisko Odboru územního plánování a rozvoje. Dokumentaci pro změnu územního rozhodnutí a změnu stavby před dokončením projednávají dotčené orgány státní správy. Do konce roku 2021 očekáváme vydání stavebního povolení.

In April 2016, Trikaya procured a plot of land on the corner of Koliště and Milady Horákové Streets in the center of Brno, which came with a building permit for the construction of a hotel for 220 guests. The company intends to use this land for the construction of a modern office building that fits nicely into this location. Nearby, there are all of the necessary services: notary offices, a financial office, and a post office. Tram and bus stops are also in the immediate vicinity. From the inner city ring road, it is possible to travel anywhere by car or public transport within a few minutes, and the D1 motorway is reachable within ten minutes. The land is directly adjacent to the established IBC office complex.

The office building will offer seven floors of commercial space with the last floor being receded. Garages will be located on two underground floors. The building is designed to the highest standard and will meet the requirements of LEED GOLD certification. The LEED ® (Leadership in Energy and Environmental Design) certificate is an internationally recognized standard in the design and construction of environmentally friendly and sustainable buildings. Categories such as location, quality of the indoor environment, innovations or materials and resources are evaluated.
During the construction, emphasis will be placed on the new health and hygiene details of the building, so that all entrances will be controlled handsfree. The building will also have a modern ionization system for air purification inside the offices.

The layout of the building is designed as an open space administrative building with a central core for communication with social amenities. Thanks to the location of the staircase, elevator and social amenities in the center of the floor, the floor can be divided into as many as four separately leasable units. These can be further modified and divided as needed by the use of light structural partitions.

The individual floors will offer office space covering an area of approximately 1,300 m, the total gross leasable space will be 9,500 m. On the ground floor, there will be a spacious open lobby with a reception, a coffee shop and a private postal service. On the top floor, tenants will have a residential terrace with plenty of greenery and relaxing furniture. This will create a place for corporate events, social barbecues or for just relaxing during a break in a pleasant green environment.

The underground garage with 10 chargers for electric cars and with a capacity of 71 parking spaces will solve problematic parking in the city center. Two underground floors with parking and technical facilities will be served by two ramps, the entrance from Koliště Street and the exit to Milady Horáková Street. It will also be possible to pass from Koliště Street to the inner courtyard. The project also takes into consideration cyclists, for whom an area will be built in a closed and roofed inner courtyard.

The interiors are designed in collaboration with the architectural firm YUAR. The team of experienced architects and designers provide comprehensive planning, architectural and design services. They specialize in offices and corporate design. In addition to design, the architects from YUAR also manage the optimization of investments and completion dates. They have provided complete office design & project management services, for example, to Unipetrol, Porsche Czech Republic or Renault Czech Republic.

A positive opinion on this project was issued by the Department of Spatial Planning and Development. The documentation for a change in the zoning plan and the change of the building before the completion is being discussed by the relevant bodies of the state administration. We expect the building permit to be issued by the end of 2021.

Naše projekty — Our Projects

Obchodní centrum FUTURUM BRNO

Futurum Brno Shopping Centre

85

NÁJEMNÍCH JEDNOTEK
TENANTS

06/2021

DOKONČENÍ REKONSTRUKCE
COMPLETION OF RECONSTRUCTION

33 000 m²

PRONAJÍMATELNÝCH PLOCH
LEASABLE AREA

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

V polovině roku 2019 došlo ke sjednocení vlastníků hypermarketu a obchodní galerie nákupem společnosti Bainbridge Czech Republic Vídeňská Hypo s.r.o. což přineslo velmi pozitivní ohlas u stávajících nájemníků, kterým může Trikaya zaručit sjednocenou vizi a plány.

Po akvizici bylo zvažováno několik alternativ revitalizace obchodního centra. Celý budoucí koncept obchodního centra byl konzultován s odborníky ze společnosti Cushman & Wakefield. Na základě doporučení poradenské společnosti byl vybrán zpracovatel koncepční studie, kterým se stala společnost Chapman Taylor. Po definování budoucího obchodního modelu centra bylo nakonec rozhodnuto o kompletní a rozsáhlé rekonstrukci. Na základě soutěže byla jako zpracovatel interiéru vybrána společnost Archi JAM, pro exteriér kancelář KOGAA. Hlavním vnějším estetickým prvkem bude sjednocený plášť z perforovaného plechu, který budově dodá výraznou identitu. Konkrétní barevné provedení vzniklo ve spolupráci s umělcem a malířem Václavem Kočím. Na přírodních prvcích bude postaven i interiér. Vnitřní prostor bude zjednodušený tak, aby vynikaly výkladce obchodních jednotek. Důležitou roli sehraje přirozené sluneční světlo a přírodní prvky jako dřevo a zeleň. Stávající nízké stropy u severního vstupu budou odhaleny a doplněny o světlíky přes celou šířku obchodní pasáže.

Nové centrum nabídne na více než 33 tisících čtverečních metrech jak stávající, tak nové obchodní jednotky, moderní a větší food court s rozmanitou kuchyní. Cílem rekonstrukce není jen modernizace prostor, ale také oživení konceptu obchodního centra, které nemá sloužit jen k nákupům, ale také k trávení volného času celé rodiny.

Obnova Futura je rozdělena do několika etap. V březnu 2020 byly započaty práce na prostorách převzatých od hypermarketu Tesco, kde byly vybudovány nové obchodní jednotky a nový vstup s pasáží. Proběhla výměna technologií, požárních systémů, stavební úpravy v obchodních jednotkách a výměna dlažby. Součástí rekonstrukce jsou nové vstupní prostory na severní i jižní straně centra, fasáda a zpevněné plochy okolo budovy. Zahájení provozu všech rekonstruovaných prostor je předpokládáno na duben 2021. Celková rekonstrukce včetně exteriéru bude dokončena v červnu 2021.

Při rekonstrukci budovy je počítáno také s instalací moderních technologií, které šetří životní prostředí. Na střeše budovy bude umístěna solární elektrárna a návštěvníci využijí i dobíjecí stanice elektromobilů.

Celá proměna obchodního centra v moderní nákupní a zábavní centrum probíhá za provozu, centrum nebude nikdy úplně zavřené. Zmodernizované obchodní jednotky budou otevírány postupně. Z původních nájemníků i nadále zůstává hypermarket Tesco, Gate, Sportisimo, Alpine Pro, Kilpi, Relax, Geco, Květiny Novák, Novaoptik a další. Nové renovované prodejny představí lékárna Benu, obchod s oblečením a doplňky Pepco či prodejna domácích potřeb Orion. Zcela nově zákazníci v opravených prostorách Futura najdou např. DM Drogerii, SuperZoo, Datart, prodejnu lokálních farmářský surovin a další. Milovníci domácích mazlíčků budou moci využít nově i služeb úpravny psů. Za zvláštní zmínku stojí akvizice mezinárodní módní značky Sinsay, která ve Futuru otevře vůbec první pobočku na Moravě. Obchod nabídne dámskou a dětskou módu na ploše 1 700 m².

Dobrá dostupnost do obchodního centra je zajištěna běžným linkovým spojem městské hromadné dopravy. Tramvajová zastávka je vzdálená pět minut pěší chůze a pro zákazníky, kteří přijedou autem, je k dispozici jak kryté, tak nekryté parkoviště.

Trikaya became a co-owner of the Futurum shopping centre in Brno at the beginning of 2018. The purchase expands its portfolio originally focused primarily on residential development.

In mid-2019, the owners of the hypermarket and shopping gallery were united by the purchase of Bainbridge Czech Republic Vienna Hypo s.r.o., which brought a very positive response from existing tenants, to whom Trikaya can guarantee a unified vision and plans.

Following the acquisition, several alternatives for the revitalization of the shopping center were considered. The entire future concept of the shopping centre was consulted with experts from Cushman Wakefield. Based on the recommendations of the consulting company, Chapman Taylor was selected to prepare the concept study. After defining the future business model of the centre, it was finally decided to undertake a complete and extensive renovation. Following a tender process, Archi JAM was selected as the interior designer, while KOGAA was chosen for the exterior. The main external aesthetic element will be a unified perforated sheet metal cladding, which will give the building a distinct identity. The specific colour scheme was created in collaboration with artist and painter Václav Kočí. The interior will also be based on natural elements. The interior space will be simplified so that the shop windows stand out. Natural sunlight and natural elements such as wood and greenery will play an important role. The existing low ceilings at the northern entrance will be exposed and complemented by skylights across the full width of the commercial arcade.

The new center with more than 33,000 square feet will offer both existing and new retail units and a modern and larger food court with a variety of cuisines. The aim of the renovation is not only to modernise the space, but also to revitalise the concept of a shopping centre that is not just for shopping, but also for leisure activities for the whole family.

The renovation of Futurum is divided into several stages. In March 2020, work began on the premises taken over from the Tesco hypermarket, where new retail units and a new entrance with an arcade were built. Technology and fire systems were replaced, as well as structural alterations to the retail units and replacement of paving. The refurbishment includes new entrance areas on the north and south sides of the centre, the façade and paved areas around the building. All renovated spaces are expected to be operational in April 2021. The overall renovation, including the exterior, will be completed in June 2021.

The renovation of the building also includes the installation of modern technologies that will save the environment. A solar power plant will be installed on the roof of the building and visitors will also benefit from an electric car charging station.

The entire transformation of the shopping centre into a modern shopping and entertainment centre is being carried out while the centre is open, and it will never be completely closed. The upgraded retail units will open in phases. Among the original tenants, Tesco hypermarket, Gate, Sportisimo, Alpine Pro, Kilpi, Relax, Geco, Květiny Novák, Novaoptik and others remain. The new refurbished stores will introduce Benu pharmacy, Pepco clothing and accessories store and Orion homeware store. In the newly renovated premises of Futurum, customers will find DM Drogerie, SuperZoo, Datart, a shop selling local farm produce and others. Pet lovers will also be able to use the services of a dog grooming shop. Of special note is the acquisition of the international fashion brand Sinsay, which will open its first ever branch in Moravia. The store will offer women's and children's fashion on an area of 1,700 m².

Good accessibility to the shopping centre is ensured by a regular public transport connection. The tram stop is a five-minute walk away and both covered and uncovered parking is available for customers arriving by car.

Naše projekty — Our Projects

OC ŘEPY Praha

Řepy Praha Shopping Centre

75

NÁJEMNÍCH JEDNOTEK
TENANTS

08/2021

DOKONČENÍ I. ETAPY
COMPLETION
OF THE FIRST STAGE

14 500 m²

PRONAJÍMATELNÝCH PLOCH
LEASABLE AREA

Naše projekty — Our Projects

Obchodní centrum Řepy je situováno v přirozeném centru stejnojmenné pražské městské části. Do vlastnictví společnosti Trikaya přešlo v prosinci 2017 koupí obchodní společnosti OC Řepy a.s. V obchodním centru sídlí řada obchodů a služeb, část centra je tvořena kancelářemi. Výstavba OC Řepy započala v roce 1989, projekt byl zkolaudován o tři roky později. Sestává z budov A a B, přičemž třípodlažní budova A byla historicky označována jako dům služeb a pětipodlažní budova B jako obchodní dům. Vzhledem k tomu, že centrum nebylo od své kolaudace renovováno, rozhodla se společnost Trikaya pro kompletní rekonstrukci. Revitalizované centrum bude nejen splňovat všechny funkce, které od něj současní návštěvníci očekávají, ale přinese také lepší nabídku služeb. Nové koncepční řešení vytváří funkční pasáž, která propojuje přiléhající tramvajovou zastávku se zbytkem sídliště. Vznikne tak frekventovaná pasáž, která obyvatelům nabídne komfortní a rychlejší cestu domů z MHD.

Pronajímatelná plocha se zvýší z 11 800 m² na 14 500 m², k čemu kromě optimalizace stávajících prostor přispěje i nástavba na budově A. Nový vzhled objektu a bezpečnější prostředí pocítí zejména zákazníci. Celý objekt bude totiž nově zastřešený s možností uzavření. Nové jednotky s moderními technologiemi ocení zase nájemci a správa centra. Budou vyměněny veškeré instalace vzduchotechniky, elektroinstalace, bude opravena fasáda a objekt bude kompletně zateplený. Schodiště a výtahy doplní eskalátory, které komfortně propojí jednotlivá podlaží nové obchodní pasáže. Oranžovou a modrou barvu exteriéru vystřídá moderní barevná kombinace - bílá a antracit.

Hlavním architektem a projektantem je architektonická kancelář Aukett, generálním dodavatelem stavby je společnost Imos Brno a.s. Celkové investiční náklady jsou odhadovány na 750 mil. Kč.

Práce na rekonstrukci byly zahájeny v říjnu 2020 a budou trvat do ledna 2022. Rekonstrukce je rozdělena do tří fází. Více než půlroční přípravná etapa začala v říjnu 2019 a skončila v březnu 2020. V této etapě byly vybudovány zcela nové prostory v budově B pro Policii ČR, která se do nich v dubnu 2020 přestěhovala. Tímto přesunem byly uvolněny prostory v budově A.

První hlavní fáze přestavby, tedy přestavba budovy A, začala v říjnu 2020 a její konec je plánován na červen 2021. Během této etapy jsou uzavřeny obchodní jednotky v této části objektu. Provozovna hypermarketu Albert, která sídlí v budově B, bude v provozu po celou dobu rekonstrukce. Po dokončení této fáze přestavby se Albert přesune do svých nových prostor. Tím bude zaručena kontinuita provozu supermarketu po celou dobu rekonstrukce.

Druhá hlavní fáze, přestavba budovy B, začne v červenci 2021 a dokončení je plánováno na leden 2022. Uvolněním prostoru po hypermarketu Albert vzniknou nové prostory, které poslouží k umístění pasáže směrem do sídliště.

Mezi klíčové nájemce patří Policie ČR, Česká pošta, DM Drogerie, lékárna Dr. Max, Albert, Česká spořitelna. Při vyjednávání o nájmech se Trikaya drastickým změnám konceptu obchodního centra vyhýbá. Cílem je rozšířit skladbu nájemců a nabídnout obyvatelům lokality vyšší standard nákupních možností a služeb.

The Řepy shopping center is located in the natural center of the Prague district of the same name. It became the property of Trikaya in December 2017 with the purchase of the company OC Řepy a.s. The shopping center is home to many shops and services, and part of the center is made up of offices. Construction of the Řepy shopping center began in1989, and the project was approved three years later. It consists of buildings A and B, with the three-storey building A historically referred to as the service building and the five-storey building B as the department store. Due to the fact that the shopping center has not been renovated since its approval, Trikaya decided to completely reconstruct it. The reconstructed shopping center will not only fulfill all of the functions that current visitors expect from it, but will also bring a better range of services. The new conceptual solution creates a functional passage that connects the adjacent tram stop with the rest of the housing estate. This will create a busy passage that will offer residents a comfortable and faster way home from the public transport.

The leasable area will increase from 11,800 m^2 to 14,500 m^2, to which, in addition to the optimization of the existing premises, the extension to building A will also contribute. The new appearance of the building and a safer environment will be felt especially by the customers. The whole building will be fitted with a new, closeable roof. New units with modern technology will be appreciated both by the tenants and the administration of the center. All air conditioning and electrical installations will be replaced, the facade will be repaired, and the building will be completely insulated. Stairways and elevators will be completed by escalators, which will comfortably connect the individual floors of the new shopping arcade. The orange and blue colors of the exterior will be replaced by a modern color combination - white and anthracite.

The main architect and designer is the architectural office Aukett, the general contractor of the construction is the company Imos Brno a.s. The total investment costs are estimated to be 750 million CZK.

Reconstruction work began in October 2020 and will last until January 2022. The reconstruction is divided into three phases. The more than six-month preparatory phase began in October 2019 and ended in March 2020. During this phase, completely new premises were built in Building B for the Police of the Czech Republic, which moved into them in April 2020. This move also freed up space in Building A.

The first main phase of the reconstruction, the reconstruction of building A, began in October 2020 and is planned to be completed by June 2021. During this phase, the business units in this part of the building will be closed. The Albert hypermarket, located in Building B, will be open throughout the refurbishment. After the completion of this phase of the reconstruction, Albert will move to new premises. This will guarantee the continuity of the operation of the supermarket throughout the reconstruction.

The second main phase, the reconstruction of building B, will begin in July 2021 and its completion is planned for January 2022. The vacancy of the space after relocation of the Albert hypermarket will create a new area, which will be used to locate the passage to the housing estate.

Key tenants include the Police of the Czech Republic, the Czech Postal Service, DM Drogerie and Dr. Max drugstores, Albert hypermarket, and Česká Spořitelna bank. During the negotiation of lease agreements, Trikaya avoided drastic changes to the shopping center concept. The aim is to expand the composition of tenants and offer the local inhabitants a higher standard of shops and services.

Firemní události

Company Events

2019

Září
September

NA KOLECH ZA VÍNEM
Většina z nás tráví velkou část života v práci. Myslíme si, že zdravé pracovní vztahy jsou základem dobrého fungování každé firmy. Trikaya pro své zaměstnance připravuje každoročně několik teambuildingů. Dobré pracovní vztahy jsme tentokrát utužovali nad sklenkou dobrého vína. Kde jinde než v srdci vinařské oblasti jižní Moravy, v Pavlově. Víme, že sedavé zaměstnání není příliš zdravé, rozhodli jsme se tedy protentokrát vynechat motorová vozidla a nastartovat jízdní kola.

CYCLING FOR WINE
Most of us spend a large part of our lives at work. We believe that healthy working relationships are the foundation for any company to function well. Trikaya prepares several team building events for its employees every year. This time we strengthened our working relationships over a glass of fine wine, and where else but in the heart of the South Moravia wine region in Pavlov? We know that sedentary work is not very healthy, so we decided to skip motor vehicles and cycle this time.

EXPO 2019
Také v roce 2019 zavítali zástupci společnosti Trikaya na realitní veletrh EXPO REAL v Mnichově. V rámci několikadenní návštěvy veletrhu v rámci českého zastoupení jsme navázali řadu zajímavých mezinárodních vztahů, vyhledali několik obchodních příležitostí pro rozvoj našich obchodních center a v neposlední řadě se inspirovali nejmodernějšími stavebními projekty.

EXPO 2019
In 2019, Trikaya representatives also visited the EXPO REAL real estate fair in Munich. During a several-day visit as part of the Czech delegation, we established a number of interesting international relationships, sought out several business opportunities for the development of our retail centres and, last but not least, were inspired by the latest construction projects.

2019

Říjen
October

10 LET VÝROČÍ SPOLEČNOSTI TRIKAYA
17. 10. 2019 Trikaya oslavila své desetileté výročí fungování společnosti. Spolu s obchodními partnery a přáteli společnosti jsme slavili ve velkém stylu. Na dvě stovky hostů se setkaly v brněnském podniku BuranTeatr. Po úvodním slovu předsedy představenstva, pana Dalibora Lamky, následoval v sále bohatý zábavný program. Hosté měli možnost poslechnout si koncert hudebního dua Heart and Lungs live, zasmát se u stand-up comedy Adély Elbel a Pavla Tomeše či zavzpomínat na legendární Queeny při koncertu revivalové skupiny Prague Queen. V rytmu tance se pokračovalo až do pozdních nočních hodin.

Trikaya je pravidelně aktivní také v charitativních projektech. Rozhodli jsme se proto spojit oslavu kulatin s dobrým skutkem. Všichni přítomní hosté měli možnost symbolicky přispět prostřednictvím finančního daru Trikaya na jednu ze tří vybraných organizací. Trikaya tak podle výběru hostů darovala částku 65 600 Kč Nadačnímu fondu dětské onkologie Krtek, který se věnuje výzkumu léčby dětských nádorů. Částka 53 500 Kč putovala do Hospice sv. Alžběty, který kromě dalších služeb poskytuje zejména ošetřovatelskou péči, domácí paliativní péči a také dlouhodobou lůžkovou a paliativní medicínu. Protože nám záleží i na osudu němých tváří, rozhodli jsme se do podpory zařadit také útulek Tibet, který se snaží o zmírnění utrpení opuštěných nebo nemocných zvířat, a na jeho účet jsme zaslali příspěvek ve výši 34 200 Kč.

10 YEARS OF TRIKAYA
On 17 October 2019, Trikaya celebrated its 10th anniversary. Together with the company's business partners and friends, we celebrated in style. Two hundred guests gathered in Brno's Buran theatre. After an opening speech by the Chairman of the Board of Directors, Mr. Dalibor Lamka, a rich entertainment programme followed in the hall. Guests had the opportunity to listen to the concert of the musical duo Heart and Lungs live, laugh at the stand-up comedy of Adela Elbel and Pavel Tomeš and get nostalgic about the legendary Freddie Mercury and co during the concert of the tribute band, Prague Queen. The dancing continued late into the night.

Trikaya is also regularly active in charity projects. Therefore, we decided to combine the celebration of our anniversary with a good deed. All guests present had the opportunity to make a symbolic donation through Trikaya's financial gift to one of the three selected organizations. According to the guests' choice, Trikaya donated CZK 65,600 to the Krtek Children's Oncology Foundation, which is dedicated to research into the treatment of childhood tumours. The grand sum of CZK 53,500 went to the Hospice of St. Elisabeth, which provides, among other services, nursing care, home palliative care and long-term inpatient care and palliative medicine. Because we also care about the fate of animals, we decided to include a animal shelter Tibet, which tries to alleviate the suffering of abandoned or sick animals, among our beneficiaries and we sent a contribution of CZK 34,200 to the organisation's account.

2019

Listopad
November

PRO NOVÉ PROJEKTY HLEDÁME INSPIRACI V KODANI
V listopadu 2019 jsme absolvovali exkurzi po nejvýznamnějších rezidenčních projektech v dánské Kodani. V rámci několikadenních prohlídek známých lokalit, jako Ørestad nebo Nordhavn, jsme čerpali inspiraci nejenom pro stavebně-technickou realizaci našich projektů, ale velkou část naší pozornosti jsme věnovali také formám bydlení, budování sousedských vztahů a podpoře komunitního života. Velmi přínosná pro nás byla také schůzka v kanceláři By & Havn – městské organizace, jejímž úkolem je příprava a realizace developmentu velkých městských lokalit formou PPP projektů.

FOR NEW PROJECTS, WE LOOKED TO COPENHAGEN FOR INSPIRATION
In November 2019, we took a tour of the most outstanding residential projects in the Danish capital. During several days of tours of well-known locations such as Ørestad and Nordhavn, we not only drew inspiration for the structural engineering of our projects, but also devoted a large part of our attention to different means of living, building neighbourhood relations and promoting community life. We also benefited greatly from a meeting at the office of By & Havn - a city organisation whose task is to prepare and implement the development of large urban sites in the form of PPP projects

2019

Prosinec
December

NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV
MEZI TOP REALITNÍMI FONDY
Trikaya nemovitostní fond SICAV se zařadil mezi nejvýkonnější realitní fondy v kategorii fondů pro kvalifikované investory, a to s ročním zhodnocením 5,49 % za rok 2019.

SICAV REAL ESTATE FUND AMONG
THE TOP REAL ESTATE FUNDS
Trikaya's SICAV Real Estate Fund has ranked among the top performing real estate funds in the qualified investor fund category, with an annualised appreciation of 5.49% for 2019.

2020

Únor
February

PODPIS MEMORANDA O SNIŽOVÁNÍ EMISÍ CO_2
Město Brno se rozhodlo aktivně přistoupit k plošnému snižování emisí oxidu uhličitého a zapojit do těchto aktivit terciární sektor, který produkuje bezmála polovinu všech emisí. Vzhlede k faktu, že udržitelnost v rámci výstavby bytových celků a rozvoje měst považujeme za jednu z našich klíčových hodnot, jsme byli jednou z prvních společností, která se k tomuto společnému memorandu s městem Brnem zavázala. Náš společný cíl jsme stvrdili slavnostním podpisem Memoranda 27. února 2020.

SIGNING OF A MEMORANDUM
ON REDUCING CO_2 EMISSIONS
The City of Brno has decided to actively approach the reduction of carbon dioxide emissions across the board and to involve the tertiary sector, which produces nearly half of all emissions, in these activities. Given the fact that we consider sustainability to be one of our core values in the construction of housing and urban development, we were one of the first companies to commit to this joint memorandum with the City of Brno. We confirmed our common goal with the ceremonial signing of the Memorandum on 27 February 2020.

2020

Březen
March

SPOLUPRÁCE NA DOSTAVBĚ ULICE KALOVÁ
Trikaya podepsala memorandum o spolupráci mezi městem Brnem a společností Trikaya. Cílem tohoto společného stanoviska je prodloužit ulici Kalovou a napojit ji na ulici Komárovskou. Prodloužením ulice Kalová se zlepší dopravní propojení s Dornychem a ulicí Svatopetrskou. Na pozemcích v tomto bloku, kde nyní leží výnosový areál, plánuje Trikaya bytovou výstavbu.

COOPERATION ON THE COMPLETION
OF KALOVÁ STREET
Trikaya signed a memorandum of cooperation between the city council and Trikaya. The aim of this joint statement is to extend Kalová Street and connect it to Komárovská Street. The extension of Kalová Street will improve traffic connections with Dornych and Svatopetrská Street. Trikaya is planning a residential development on the land in this block, which is now a revenue area.

Firemní události — Company Events

2020

Duben
April

KOLAUDACE PROJEKTU BYTOVÉ DOMY NEUMANKA
Rok 2020 se nesl ve znamení dokončených projektů. Dne 9. 4. 2020 obdržel rok a půl po zahájení výstavby kolaudační souhlas projekt Bytové domy Neumanka. Všechny bytové jednotky byly prodány a předány novým vlastníkům.
I přes složitou situaci v souvislosti s koronavirovou pandemií se podařilo 17. 4. 2020 zkolaudovat další projekt, druhou etapu Ponavia rezidence. I v tomto případě byly všechny bytové i obchodní jednotky prodány a předány kupujícím.

APPROVAL OF THE NEUMANKA
RESIDENTIAL HOUSES PROJECT
The year 2020 was marked by completed projects. On 9 April, 2020, one and a half years after the start of construction, the Neumanka Housing project received final approval. All residential units were sold and handed over to the new owners.
Despite the difficult situation related to the coronavirus pandemic, another project, the second phase of the Ponavia Residence, was approved on 17 April 2020. Again, all residential and commercial units have been sold and handed over to the buyers.

2020

Květen
May

KURZ PRVNÍ POMOCI – TEAMBUILDING
Každý z nás by měl být připraven poskytnout první pomoc v případě, že se někdo ocitne v ohrožení života. Ale ruku na srdce, dokážeme to správně? Až 82 % Čechů přiznalo strach z toho, že první pomoc nezvládnou. Vedení společnosti proto připravilo pro zaměstnance Trikaya šestihodinový teambuildingový kurz první pomoci. Školení proběhlo 22. 5. 2020 v prostorách obchodního centra Futurum. Dvoučlenný tým profesionálních záchranářů ze společnosti WorkMed s.r.o. nejdříve v dopoledním bloku přednesl teoretickou část, která byla věnována obecným zásadám při poskytování první pomoci. Po přestávce přišla na řadu praktická část, kdy zaměstnanci nacvičovali kardiopulmonální resuscitaci, laickou první pomoc při běžných typech úrazů a akutních onemocnění a také se seznámili s tím, jak použít přenosný defibrilátor AED. Na závěr došlo k řešení reálných situací, kdy bylo potřeba poskytnout první pomoc realisticky namaskovaným figurantům v případě zásahu elektrickým proudem a zástavy srdce, popálení a hypoglykemického šoku. Všichni zúčastnění obdrželi certifikát o absolvování kurzu.

FIRST AID COURSE - TEAM BUILDING
Everyone should be ready and able to provide first aid in the event that someone's life is in danger. But hand on heart, can we do it correctly? Up to 82% of Czechs admitted to a fear of not being able to do first aid. That's why the company management prepared a six-hour team building first aid course for Trikaya employees. The training took place at the Futurum shopping centre on 22 May 2020. After a break, the practical part came next, when the employees practiced cardiopulmonary resuscitation, lay first aid for common types of accidents and acute diseases and also learned how to use a portable AED defibrillator. Finally, true-to-life situations were dealt with, where first aid had to be given to realistically masked figures suffering from electrocution and cardiac arrest, burns and hypoglycaemic shock. All participants received a certificate of completion from the course.

2020

Červenec
July

RODINNÉ DOMY „TOWNHOUSE“ HLÁSÍ ZKOLAUDOVÁNO
Dne 2. 7. 2020 byl vydán kolaudační souhlas pro obchodní pavilon a 6 townhousů vystavěných v rámci projektu Ponavia rezidence II. Všechny townhousy jsou prodány, k pronájmu je nabízena poslední ze tří obchodních jednotek v pavilonu.

„TOWNHOUSE“ FAMILY VILLAS REPORT APPROVED
On 2 July 2020, the occupancy approval was issued for the Commercial Pavilion and six townhouses built under the Ponavia Residences II project. All townhouses are sold, with the last of the three commercial units in the Pavilion being offered for rent.

2020

Září
September

NOVÝ PROJEKT ŽELEZNIČNÍ
ZNÁ SVÉ BUDOUCÍ ARCHITEKTY
Na základě soutěže probíhající od června 2020 byl v září 2020 vybrán atelier RAW pro zpracování architektonické studie na projekt Železniční Komárov. Soutěžní návrhy byly průběžně konzultovány s Kanceláří architekta města tak, aby splňovaly všechny očekávané funkce a byly v souladu s novou připravovanou studií Jižní čtvrti. Vítězná studie navrhuje moderní polyfunkční objekt, který nabídne budoucímu zanádražnímu prostoru kvalitní uliční prostor s nabídkou obchodů i možností odpočinku a svým obyvatelům komfortní bydlení s klidovou zelenou terasou.

NEW PROJECT ŽELEZNIČNÍ
KNOWS ITS FUTURE ARCHITECTS
Following a competition running from June 2020, the RAW studio was selected in September 2020 to prepare the architectural study for the Železniční Komárov project. The competition proposals were continuously consulted on with the Office of the City Architect to ensure that they meet all expected functions and are in line with the new upcoming study of the South District. The winning study proposes a modern multifunctional building that will offer the future urban area a high quality street space with a range of shops and recreational facilities, and its residents comfortable living with a quiet green terrace.

2020

Listopad
November

FIREMNÍ IDENTITA TRIKAYA ZVÍTĚZILA V PRESTIŽNÍ MEZINÁRODNÍ SOUTĚŽI WOLDA
Trikaya vsadila při loňském redesignu na logo a vizuální styl od úspěšné grafičky a designérky Věry Marešové. Realizovaný návrh nyní zabodoval u porotců mezinárodní soutěže World Logo Design Awards (WOLDA) a získal zlatou cenu v kategorii identita. Česká republika v ní uspěla již loni, kdy si jednotný vizuální styl projektu Sčítání lidu, domů a bytů 2021 odnesl druhé místo. Nejvyšší ocenění však tuzemský návrh získal vůbec poprvé.

ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU
UMOŽNÍ NOVOU VÝSTAVBU
Poté co v roce 2015 soud zrušil Aktualizaci územního plánu města Brna, která měla přinést nové možnosti pro výstavbu v rámci zastaralého územního plánu, se rozvoj města ocitl ve stagnaci. Dílčí změny, které by umožňovaly flexibilně reagovat na nové potřeby města a jeho obyvatel, nebyly od roku 2011 vůbec realizovány, ale shlukovány do větších balíků. Jeden z těchto balíků – označovaný jako 43. – prošel v roce 2020 schvalováním a v listopadu vešel v platnost. Po dlouhé době se tak otevřely nové dílčí možnosti pro výstavbu. Společnosti Trikaya se podařilo prosadit navýšení funkčních ploch v lokalitách Pod Hády a na pozemcích projektu Ponavia rezidence. Díky tomu bude moci vzniknout nejen více bytů, ale také třetí etapa projektu Ponavia rezidence, která nabídne zájemcům o tuto žádanou lokalitu 72 nových bytů.

TRIKAYA‘S CORPORATE IDENTITY WINS PRESTIGIOUS INTERNATIONAL WOLDA COMPETITION
In last year‘s redesign, Trikaya relied on the logo and visual style of successful graphic designer Věra Marešová. The completed design has now scored with the judges of the World Logo Design Awards (WOLDA) and won the gold prize in the IDENTITY category. The Czech Republic had other success last year, when the unified visual style of the Census of Population, Houses and Flats 2021 project took second place. However, this is the first time that a domestic design has won the top award.

CHANGE TO ZONING PLAN
WILL ALLOW NEW CONSTRUCTION
After a court overturned the 2015 update of Brno‘s zoning plan, which was supposed to bring new opportunities for construction under the outdated previous scheme, the city‘s development has stagnated. Incremental changes that would have allowed flexibility to respond to the new needs of the city and its residents have not been implemented at all since 2011, but instead lumped into larger packages. One of those packages - referred to as the 43rd - passed approval in 2020 and went into effect in November. This opened up new sub-opportunities for development after a long time. Trikaya was able to push for an increase in functional areas at the Pod Hady and Ponavia Residences sites. As a result, not only will it be possible for more apartments to be built, but also the third phase of the Ponavia Residence project, which will offer 72 new apartments to those interested in this desirable location.

2020

Prosinec
December

DOTAZNÍKY KLIENTSKÉ SPOKOJENOSTI

Zpětná vazba od našich klientů je pro nás zásadní. Vzhledem k tomu, že v roce 2020 došlo ke kolaudaci dvou významných projektů, rozhodli jsme se požádat nové majitele nemovitostí o stručné hodnocení spokojenosti. V rámci dotazníků klientské spokojenosti majitelé bytů hodnotili architekturu projektů, dispozice bytů a standardy, ale také proces koupě a přístup našich zaměstnanců. K naší velké radosti obdržely oba projekty vysoké hodnocení a klienti byli spokojeni. Z dotazníků mimo jiné vyplynulo, že 73 % kupujících má byty v našich projektech pro vlastní bydlení, 30 % našich klientů kupovalo byt v našem projektu na základě doporučení od známých a 94 % by doporučilo společnost Trikaya svým známým.

CLIENT SATISFACTION SURVEYS

Feedback from our clients is crucial to us. With two major projects due for completion in 2020, we decided to ask new property owners for a brief satisfaction rating. As part of the client satisfaction surveys, homeowners rated the architecture of the projects, the layout and standards of the apartments, as well as the buying process and the attitude of our staff. Much to our delight, both projects received high ratings and clients were satisfied. Among other things, the questionnaires showed that 73% of the buyers have apartments in our projects for their own living purposes. 30% of our clients bought an apartment in our projects based on recommendations from friends and 94% would recommend Trikaya to their friends.

NA POZICI ŘEDITELE VÝSTAVBY
NASTUPUJE MARTIN ŠTĚPÁNEK

Novou posilou managementu společnosti Trikaya se stal Martin Štěpánek. Absolvent VUT v Brně, v letech 2000–2010 pracoval jako projektový manažer ve společnosti Bovis Lend Lease, následně v letech 2010–2015 v PSG-International na pozici ředitele Divize zahraničních projektů, později jako ředitel Divize pozemního stavitelství. V letech 2016–2020 pracoval jako ředitel projektů ve společnosti PM Group. Jako ředitel výstavby bude zodpovědný za realizaci všech stavebních projektů.

MARTIN ŠTĚPÁNEK TAKES UP POSITION
OF CONSTRUCTION DIRECTOR

Martin Štěpánek has become a new member of Trikaya's management. A graduate of the Brno University of Technology, he worked as a project manager at Bovis Lend Lease from 2000 to 2010, then at PSG-International from 2010 to 2015 as Director of the Foreign Projects Division, and later as Director of the Civil Engineering Division. From 2016 to 2020 he worked as Project Director at PM Group. As Construction Director, he will be responsible for the execution of all construction projects.

Trikaya v médiích

Trikaya in the media

Společnost Trikaya si dlouhodobě zakládá na tom, aby budovalo dobré povědomí o své značce a produktech. Je aktivní v oborových organizacích a snaží se kultivovat stavitelský obor nejen na úrovni konkrétních jednání, ale také prostřednictvím odborných vstupů a komentářů v médiích či účastí na odborných konferencích. Díky pravidelné analýze trhu novostaveb v Brně se Trikaya etablovala do pozice důvěryhodného odborníka na tuto oblast.

V roce 2020 se značka Trikaya objevila v médiích celkem ve 163 případech. Žádný z výstupů nebyl negativní. Většina z nich byla zaměřena na odborné komentáře či analýzy trhu. Velkou část mediální pozornosti získaly také přestavby nákupních center.

Společnost Trikaya zahájila svou medializaci roku 2020 komentářem v Brněnském deníku, kde byl představen cíl nového územního plánu města Brna a projekty, které Trikaya plánuje. V prémiové sekci iDNES.cz pak vyšel článek o situaci na trhu s bydlením, kde František Šudřich, obchodní ředitel společnosti, zmiňuje rekonstrukci starých budov podle moderních standardů jako jednu z cest uspokojování vysoké poptávky na trhu.

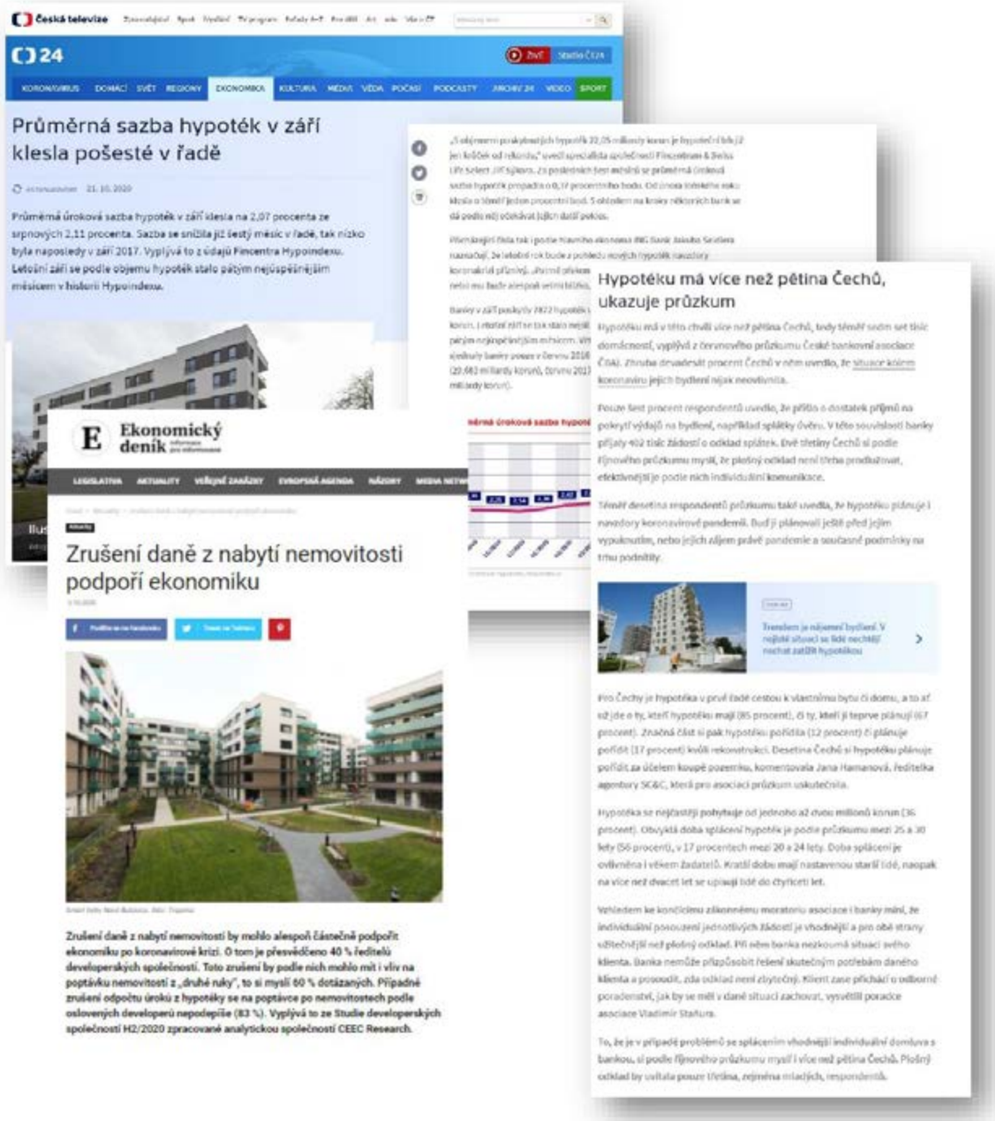
Specializované servery stavebni-forum.cz, archspace.cz a estate.cz se věnovaly v první polovině ledna plánované přestavbě OC Futurum. Koncem března pak OC Futurum zmiňovala i média ze skupiny MAFRA (MF DNES, iDNES.cz, impuls.cz) v souvislosti s řešením splatnosti nájmů v době pandemie koronaviru.

V průběhu druhé poloviny dubna a celého května vycházely v médiích články o kolaudaci 157 nových bytů a o vlivu pandemie koronaviru na jejich předávku majitelům, a zejména zprávy na základě pravidelné kvartální analýzy. Text, který podle této analýzy připravila ČTK, převzala některá oborová elektronická média (stavebni-forum.cz a svetprumyslu.cz). Na specializovaném portálu svetprumyslu.cz redaktoři využili i komentáře výkonného ředitele Alexeje Veselého, který zveřejnil prognózy vlivu koronaviru na ceny bytů v Brně. Zprávu převzala také lokální brněnská média (Brněnský deník, brnenskodnes.cz, ibrno.cz a brnenskydenik.cz) a využily je i velké mediální domy pro své deníky a jejich online platformy (blesk.cz, Lidové noviny, lidovky.cz, Právo a finance.idnes.cz).

Medializace společnosti Trikaya se na začátku třetího čtvrtletí roku 2020 nesla v duchu dopadů pandemie koronaviru na trh s nemovitostmi. Mnohá celostátní média s regionální redakcí jako například Právo, Mladá fronta DNES, Brněnský deník nebo Novinky.cz upozorňovala na rostoucí počet bytů k pronájmu a pokles jejich cen ve srovnání s předchozím rokem.

V listopadu se deník Právo věnoval tématu budoucnosti velkých kancelářských objektů po pandemii koronaviru. K vyjádření redakce oslovila i Trikayu, která tak v článku získala prostor pro představení projektu Landmark Office Building pro středně velké podniky. Téměř každý den od konce listopadu do konce roku pak vysílala regionální TV Praha reportáž pojednávající o modernizaci Obchodního centra Řepy v Praze a o postupu do druhé fáze rekonstrukce. V prosinci byla jedním z hlavních témat medializace i výstavba fotovoltaické elektrárny na střeše OC Futurum v Brně, kterou Trikaya nechala nainstalovat v rámci probíhající renovace budovy.

Trikaya has long been committed to building good awareness of its brand and products. It is active in industry organisations and strives to cultivate its relationship within the construction industry not only at the level of concrete meetings, but also through expert input and commentary in the media or participation in professional conferences. Through regular analysis of the new-build market in Brno, Trikaya has established itself as a trusted expert in this field.
In 2020, the Trikaya brand appeared in the media on a total of 163 occasions. None of the outputs were negative. Most of these were focused on expert commentary or market analysis. Shopping centre redevelopments also received a large amount of media attention.
Trikaya started its media coverage in 2020 with an article in the Brněnský deník, which presented the objective of the new master plan for the city of Brno and the projects Trikaya is planning. The premium section of iDNES.cz then featured an article on the situation on the housing market, where František Šudřich, the company's sales director, mentions the reconstruction of old buildings to modern standards as one of the ways to meet the high demand in the market.
Specialist servers stavebni-forum.cz, archspace.cz and estate.cz focused on the planned reconstruction of OC Futurum in the first half of January. At the end of March, OC Futurum was also mentioned by the media from the MAFRA group (MF DNES, iDNES.cz, impuls.cz) in connection with solutions for lease payments during the coronavirus pandemic.
During the second half of April and the whole of May, the media published articles about the approval of 157 new apartments and the impact of the coronavirus pandemic on their delivery to owners, and especially reports based on our regular quarterly analysis. The text prepared by CTK on the basis of this analysis was picked up by some of the sector's electronic media (stavebni-forum.cz and svetprumyslu.cz). On the specialist



portal svetprumyslu.cz, the editors also used the comments of executive director Alexej Veselý, who published forecasts of the impact of the coronavirus on the prices of flats in Brno. The report was also picked up by local Brno media (Brněnský deník, brnenskodnes.cz, ibrno.cz and brnenskydenik.cz) and used by major media houses for their daily newspapers and their online platforms (blesk.cz, Lidové noviny, lidovky.cz, Právo a finance.idnes.cz).
Trikaya's media coverage at the beginning of the third quarter of 2020 was in the spirit of the impact of the coronavirus pandemic on the real estate market. Many national media with regional editorial staff, such as Právo, Mladá fronta DNES, Brněnský deník and Novinky.cz, pointed to the growing number of apartments for rent and the decline in their prices compared to the previous year.
In November, Právo focused on the future of large office buildings after the coronavirus pandemic. Trikaya was also approached by the editorial board for comment, which gave the article space to introduce the Landmark Office Building project for medium-sized businesses. Almost every day from the end of November until the end of the year, regional TV Prague then broadcast a report on the modernisation of the Řepy Shopping Centre in Prague and the progress to the second phase of the reconstruction. In December, one of the main topics of media coverage was the construction of a photovoltaic power plant on the roof of Futurum shopping centre in Brno, which Trikaya had installed as part of the ongoing renovation of the building.

Společenská odpovědnost

Social Responsibility

Společnost Trikaya plánuje a realizuje svoje projekty tak, aby se v nich novým obyvatelům dobře bydlelo a pracovalo. Jsme si vědomi vlivu na rozvoj města a sociální interakci. Protože nám na ostatních záleží, snažíme se hledat způsoby, jak podpořit projekty, které nám dávají smysl a přinášejí užitek v rozdílných společenských oblastech.

ZAMĚSTNÁVÁNÍ LIDÍ BEZ DOMOVA

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

SPOLUPRÁCE S HASIČSKÝM ZÁCHRANNÝM SBOREM JIHOMORAVSKÉHO KRAJE

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

PODPORA ZÁCHRANÁŘSKÝCH PSŮ

Díky spolupráci s integrovaným záchranným sborem Jihomoravského kraje, který v rámci cvičení provedl řízený odstřel jedné z budov v areálu továrny Ergon, vzniklo na tomto místě ideální prostředí pro výcvik záchranářských psů. V rozvalinách bývalé budovy pravidelně trénují skupiny záchranářských psů z České republiky i okolních zemí. Dlouhodobou spolupráci jsme navázali se sdružením SIRIUS Rescue.

BRNO DESIGN DAYS

Společnost Trikaya klade ve svých projektech velký důraz na užitnou hodnotu připravovaných nemovitostí. Vysoký standard a inovativní řešení jsou tématem každodenních debat s architekty a projektanty. Vnímání designu získává poněkud jiný rozměr, než je klasická představa tohoto odvětví. I proto se Trikaya rozhodla navázat partnerství s organizátory festivalu Brno Design Days, abychom mohli propojit svět architektury a designu také v segmentu bytové výstavby. V září 2020 proběhl již pátý ročník tohoto festivalu.

HOSPIC SV. ALŽBĚTY

Hospic sv. Alžběty vznikl za účelem poskytování paliativní hospicové péče pacientům s nevyléčitelným onemocněním. Klientům poskytuje důstojnou péči na sklonku života, a to jak v domácí, tak lůžkové podobě. Protože věříme, že domov a naše bezprostřední okolí jsou jedním ze zásadních předpokladů pro náš klid a spokojenost, jsme přesvědčení, že je potřeba nabízet takové prostředí a pohodu i pacientům na konci jejich života. Obdivujeme pečlivou práci zaměstnanců Hospice sv. Alžběty a snažíme se pravidelně podporovat jeho aktivity. V rámci oslav desátého výročí založení společnosti Trikaya jsme se rozhodli podpořit hospic částkou 53 300 Kč, naši zaměstnanci se také za finanční podpory Trikaya účastnili charitativního běhu.

NADAČNÍ FOND DĚTSKÉ ONKOLOGIE KRTEK

Krtek je součástí Kliniky dětské onkologie FN Brno. Od ostatních nadačních fondů se tak odlišuje tím, že se věnuje problematice léčby onkologicky nemocných dětí komplexně. Odborníci z kliniky spolupracují se špičkovými výzkumnými centry v Česku i v zahraničí a díky tomu je dětem nabízena léčba na maximální možné úrovni. Dochází tak k rozšiřování možnosti léčby a zabezpečení komplexní podpory péče o onkologicky nemocné děti v průběhu léčby i po jejím ukončení. Vizí nadačního fondu je pomoci udržet současný vysoký standard komplexní péče o onkologické pacienty, v maximální míře usnadnit jejich léčbu, zmírnit následky této léčby a výrazně navýšit možnosti personalizované medicíny pro všechny děti, které to potřebují. Na účet nadačního fondu Krtek odeslala Trikaya částku ve výši 65 600 Kč.

ÚTULEK TIBET

Útulek byl založen v roce 2007 jako občanské sdružení. Pomáhá psům, kočkám i jiným zvířatům v nouzi. Pomoc spočívá v poskytnutí péče a hledání nového domova pro opuštěná nebo jinak ohrožená zvířata. V útulku se nachází přes sto koček, několik psů – zejména starých nebo hendikepovaných –, ale i prasata, ovce nebo slepice. Útulek je soukromý a funguje pouze z vlastních příjmů zřizovatelů a darů. Trikaya se rozhodla podpořit jeho činnost částkou 34 200 Kč.

Trikaya plans and implements its projects in such a way that the new residents will enjoy living and working there. We are aware of the impact on urban development and social interaction. Because we care about others, we strive to find ways to support projects that make sense and bring benefits in different areas of society.

EMPLOYING HOMELESS PEOPLE

A long-term activity that Trikaya has been implementing is helping selected homeless people who wish to get out of their current situation. We look for opportunities to employ them in positions that are acceptable to the particular person and at the same time enable them to work towards their further integration into society. In this context, we have found it useful to work as caretakers of brownfield sites owned by the company, as these sites also provide temporary housing for these employees. We are pleased that our project has been running for several years now and that some of the participants have been able to return fully to normal life.

COOPERATION WITH THE FIRE BRIGADE OF THE SOUTH MORAVIAN REGION

Thanks to the ownership of the large brownfield site of the Ergon factory, Trikaya has established close cooperation with the Fire Brigade of the South Moravian Region. The location of the old factory creates ideal conditions for training a number of units, which find it difficult to source suitable training locations. The Trikaya company has thus provided premises for the training of divers, climbing units, units specializing in rescuing buried persons - several international exercises have been held on the premises. As part of the annual regional exercise of integrated rescue services, a controlled demolition of one of the buildings of the complex took place. The units subsequently practiced rescue and recovery of buried persons. We are glad that even the disused and dilapidated brownfield has managed to find a temporary use and that the cooperation with the fire brigade is regular and long-term.

SUPPORT FOR RESCUE DOGS

Thanks to the cooperation with the Integrated Rescue Service of the South Moravian Region, which carried out a controlled blast of one of the buildings on the Ergon factory site as part of the exercise, an ideal environment for training rescue dogs was created on this site. Groups of rescue dogs from the Czech Republic and neighbouring countries regularly train in the ruins of the former building. We have established a long-term cooperation with the SIRIUS rescue association.

BRNO DESIGN DAYS

In its projects, Trikaya places great emphasis on the utility value of the properties being developed. High standards and innovative solutions are the topic of daily debates with architects and designers. This is why Trikaya decided to establish a partnership with the organisers of the Brno Design Days festival in order to connect the world of architecture and design in the residential construction segment. The fifth edition of this festival will take place in September 2020.

ST. ELIZABETH'S HOSPICE

St. Elizabeth's Hospice was established to provide palliative hospice care to patients with terminal illnesses. It provides clients with dignified end-of-life care in both home and inpatient settings. Because we hold that home and our immediate surroundings are one of the essential ingredients for our peace of mind and contentment, we believe that we need to offer that environment and comfort to patients at the end of their lives. We admire the diligent work of the staff at St Elizabeth's Hospice and try to support its activities on a regular basis. As part of Trikaya's tenth anniversary celebrations, we decided to support the hospice with CZK 53,300 and our employees also took part in a charity run with Trikaya's financial support.

KRTEK CHILDREN'S ONCOLOGY FOUNDATION

KRTEK is part of the Department of Paediatric Oncology at the University Hospital Brno. It differs from other foundations in that it is dedicated to the treatment of children with cancer in a comprehensive way. Experts from the clinic cooperate with top research centres in the Czech Republic and abroad, and thanks to this, children are offered treatment at the highest possible level. Thus, the treatment options are expanded and comprehensive support for the care of children with cancer is provided during and after treatment. The Foundation's vision is to help maintain the current high standard of comprehensive care for cancer patients, to facilitate their treatment as much as possible, to mitigate the consequences of this treatment and to significantly increase the possibilities of personalised medicine for all children in need. Trikaya sent the amount of CZK 65,600 to the KRTEK Foundation account.

TIBETAN SHELTER

The shelter was founded in 2007 as a civil association. It helps dogs, cats and other animals in need. The help consists of providing care and finding new homes for abandoned or otherwise endangered animals. The shelter houses over a hundred cats, several dogs (especially old or disabled ones) as well as pigs, sheep and chickens. The shelter is private and operates solely on the founders' own income and donations. Trikaya decided to support its activities with CZK 34,200.

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

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

Dalibor Lamka

Výkonný ředitel
Předseda představenstva
Chairman of the Managing Board
Executive Director

Alexej Veselý

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

František Šudřich

Obchodní ředitel
Sales Director

Jan Kolařík

Finanční ředitel
Financial director

Martin Štěpánek

ředitel výstavby
Director of Construction

Adam Truska

Vedoucí oddělení akvizic
Head of Acquisitions

Přílohy

Annexes

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro akcionáře společnosti

Trikaya Asset Management a.s.
Sídlo: Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno
IČ 292 02 078

o auditu účetní závěrky k 30. červnu 2020

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Trikaya Assset Management a.s.** (dále také „Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 30. 6. 2020, výkazu zisku a ztráty za rok končící 30. 6. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě č. 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti **Trikaya Asset Management a.s.** k 30. 6. 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 30. 6. 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Přiložená účetní závěrka je sestavená za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

(koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

Jméno a sídlo auditora:
BETA Audit spol. s r.o.
se sídlem Brno, Palackého třída 159
evidenční číslo auditorské společnosti 222

Auditor:
Ing. Zdeněk Olexa
statutární auditor odpovědný za audit,
na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora
evidenční číslo statutárního auditora 2435

Datum vypracování zprávy: 23. 2. 2021

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

Ing. Zdeněk Olexa KA ČR AUDITOR číslo oprávnění: 2435

Rozvaha podle Přílohy č. 1
vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

ROZVAHA
v plném rozsahu
ke dni 30.6.2020

(v celých tisících Kč)

IČ
29202078

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Trikaya Asset Management a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

Příkop 843/4
Brno 2
602 00

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč. období Netto 4
	AKTIVA CELKEM Součet A. až D.	1	969 509		969 509	1 044 300
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	2				
B.	Stálá aktiva Součet B.I. až B.III.	3	459 966		459 966	418 413
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Součet I.1. až I.5.	4				
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	5				
B.I.2.	Ocenitelná práva	6				
B.I.2.1.	Software	7				
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	8				
B.I.3.	Goodwill	9				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	10				
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dl. nehmotný majetek a nedokončený dl. nehmotný majetek	11				
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	12				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	13				
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek Součet II.1. až II.5.	14				
B.II.1.	Pozemky a stavby	15				
B.II.1.1.	Pozemky	16				
B.II.1.2.	Stavby	17				
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	18				
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	19				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	20				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	21				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	22				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	23				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek a nedokončený dl. hmotný majetek	24				
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	25				
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	26				
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek Součet III.1. až III.7.	27	459 966		459 966	418 413
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	28	459 914		459 914	418 362
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	29				
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	30				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	31				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	32	52		52	51
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	33				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	34				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	35				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	36				
C.	Oběžná aktiva Součet C.I. až C.IV.	37	509 543		509 543	625 887
C.I.	Zásoby Součet I.1. až I.5.	38				
C.I.1.	Materiál	39				
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	40				
C.I.3.	Výrobky a zboží	41				
C.I.3.1.	Výrobky	42				
C.I.3.2.	Zboží	43				
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	44				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	45				
C.II.	Pohledávky Součet II.1. až II.3.	46	497 446		497 446	532 497
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	47	446 523		446 523	211 793
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	48				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	49	444 162		444 162	210 288
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	50				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	51				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	52	2 361		2 361	1 505
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	53				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	54				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	55				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	56	2 361		2 361	1 505
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	57	50 923		50 923	320 704
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	58	88		88	143
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59	12 576		12 576	171 757
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	60				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	61	38 259		38 259	148 804
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	62				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	64	1 759		1 759	1 065
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	65				49
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	66				
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	67	36 500		36 500	147 690
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	144				

Ing. Zdeněk Olexa KA ČR AUDITOR číslo oprávnění: 2435

Označení a	AKTIVA b	čís. řád. c	Běžné účetní období Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Minulé úč. období Netto 4
C.II.3.1.	Náklady příštích období	145				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštích období	146				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	147				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek Součet III.1. až III.2.	68				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	69				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	70				
C.IV.	Peněžní prostředky Součet IV.1. až IV.2.	71	12 097		12 097	93 390
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	72	7 883		7 883	5 211
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	73	4 214		4 214	88 179
D.	Časové rozlišení aktiv Součet D.1. až D.3.	74				
D.1.	Náklady příštích období	75				
D.2.	Komplexní náklady příštích období	76				
D.3.	Příjmy příštích období	77				

Ing. Zdeněk Olexa KA ČR AUDITOR číslo oprávnění: 2435

Označení a	PASIVA b	čís. řád. c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM Součet A. až D.	78	969 509	1 044 300
A.	Vlastní kapitál Součet A.I. až A.VI.	79	62 290	66 715
A.I.	Základní kapitál Součet I.1. až I.3.	80	2 000	2 000
A.I.1.	Základní kapitál	81	2 000	2 000
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	82		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	83		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy Součet II.1. až II.2.	84	10 089	9 399
A.II.1.	Ážio	85		
A.II.2.	Kapitálové fondy	86	10 089	9 399
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	87	10 214	10 214
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	88	-125	-815
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	89		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	90		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	91		
A.III.	Fondy ze zisku Součet III.1. až III.2.	92	19	19
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	93	19	19
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	94		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-) Součet IV.1. až IV.2.	95	55 297	54 754
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	96	55 530	54 986
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	98	-233	-232
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	99	-5 115	543
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku (-)	100		
B. + C.	Cizí zdroje Součet B. + C.	101	905 722	974 944
B.	Rezervy Součet B.1. až B.4.	102		
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	103		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	104		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	105		
B.4.	Ostatní rezervy	106		

Ing. Zdeněk Olexa KA ČR AUDITOR číslo oprávnění: 2435

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.	Závazky Součet C.I. až C.III.	107	905 722	974 944
C.I.	Dlouhodobé závazky Součet I.1. až I.9.	108	623 173	571 048
C.I.1.	Vydané dluhopisy	109	552 900	500 350
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	110	552 900	500 350
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	111		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	112		
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	113		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	114		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	115		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	116	63 521	54 605
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	117		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	118		
C.I.9.	Závazky - ostatní	119	6 752	16 093
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	120	6 752	16 093
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	121		
C.I.9.3.	Jiné závazky	122		
C.II.	Krátkodobé závazky Součet II.1. až II.8.	123	282 549	403 896
C.II.1.	Vydané dluhopisy	124	215 200	355 500
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	125	215 200	355 500
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	126		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	127		
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128		
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	129	2 176	94
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	130	10 989	18 054
C.II.6.	Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	131	42 127	10 270
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	132		
C.II.8.	Závazky ostatní	133	12 057	19 978
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	134		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	135		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	136	9	8
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	137		
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	138	2	2
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	139		
C.II.8.7.	Jiné závazky	140	12 046	19 968

Ing. Zdeněk Olexa KA ČR AUDITOR číslo oprávnění: 2435

Označení	PASIVA	čís. řád.	Stav v běžném účetním období	Stav v minulém účetním období
a	b	c	5	6
C.III.	Časové rozlišení pasiv Součet III.1. až III.2.	148		
C.III.1.	Výdaje příštích období	149		
C.III.2.	Výnosy příštích období	150		
D.	Časové rozlišení pasiv Součet D.1. až D.2.	141	1 497	2 641
D.1.	Výdaje příštích období	142	1 497	2 641
D.2.	Výnosy příštích období	143		

Ing. Zdeněk Olexa KA ČR AUDITOR číslo oprávnění: 2435

Sestaveno dne: 21.12.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: **zástupce společnosti Trikaya Asset Management a.s.**	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání Pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:

Výkaz zisku a ztráty ve druhovém členění podle Přílohy č. 2 vyhlášky č. 500/2002 Sb.

Účetní jednotka doručí účetní závěrku současně s doručením daňového přiznání za daň z příjmů

1 x příslušnému finančnímu úřadu

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
v plném rozsahu
ke dni 30.6.2020
(v celých tisících Kč)

IČ
29202078

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Trikaya Asset Management a.s.

Sídlo nebo bydliště účetní jednotky a místo podnikání liší-li se od bydliště

Příkop 843/4
Brno 2
602 00

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období běžném 1	minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1	3 439	6 419
II.	Tržby za prodej zboží	2		
A.	Výkonová spotřeba Součet A.1. až A.3.	3	17 127	28 631
A. 1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	4		
A. 2.	Spotřeba materiálu a energie	5		
A. 3.	Služby	6	17 127	28 631
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	7		
C.	Aktivace (-)	8		
D.	Osobní náklady Součet D.1. až D.2.	9	50	80
D. 1.	Mzdové náklady	10	50	80
D. 2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11		
D. 2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12		
D. 2.2.	Ostatní náklady	13		
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti Součet E.1. až E.3.	14		
E. 1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15		
E. 1.1.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16		
E. 1.2.	- Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E. 2.	Úpravy hodnot zásob	18		
E. 3.	Úpravy hodnot pohledávek	19		
III.	Ostatní provozní výnosy Součet III.1. až III.3.	20		6
III. 1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21		
III. 2.	Tržby z prodaného materiálu	22		
III. 3.	Jiné provozní výnosy	23		6
F.	Ostatní provozní náklady Součet F.1. až F.5.	24	12	162
F. 1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25		
F. 2.	Prodaný materiál	26		
F. 3.	Daně a poplatky	27	3	
F. 4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28		
F. 5.	Jiné provozní náklady	29	9	162
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) I. + II. - A. - B. - C. - D. - E. + III. - F.	30	-13 750	-22 448

Označení a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období běžném 1	minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly Součet IV.1. až IV.2.	31	16 500	25 787
IV. 1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	16 500	25 787
IV. 2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	16 500	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku Součet V.1. až V.2.	35		
V. 1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V. 2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy Součet VI.1. až VI.2.	39	12 022	18 391
VI. 1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	12 022	18 391
VI. 2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41		
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady Součet J.1. až J.2.	43	24 589	38 373
J. 1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	1 261	2 016
J. 2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	23 328	36 357
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	27 566	20 677
K.	Ostatní finanční náklady	47	6 364	3 491
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) IV. - G. + V. - H. + VI. - I. - J. + VII. - K.	48	8 635	22 991
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) * (ř. 30) + * (ř. 48)	49	-5 115	543
L.	Daň z příjmů Součet L.1. až L.2.	50		
L. 1.	Daň z příjmů splatná	51		
L. 2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52		
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-) ** (ř. 49) - L.	53	-5 115	543
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) ** (ř. 53) - M.	55	-5 115	543
*	Čistý obrat za účetní období I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	56	59 527	71 280

Ing. Zdeněk Oleza KA ČR AUDITOR číslo oprávnění: 2435

Sestaveno dne: 21.12.2020	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: zástupce společnosti Trikaya Asset Management a.s.	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání pronájem nemovitých věcí, bytů a nebytových prostor	Pozn.:

Trikaya Asset Management a.s.

Příloha účetní závěrky

30. června 2020

Obsah

1. Všeobecné informace ... 3
   1.1. Základní informace o Společnosti ... 3
2. Účetní postupy ... 5
   2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky ... 5
   2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek ... 5
   2.3. Finanční majetek ... 6
   2.4. Pohledávky ... 6
   2.5. Přepočet cizích měn ... 6
   2.6. Finanční deriváty ... 6
   2.7. Emitované dluhopisy ... 7
   2.8. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých ... 7
   2.9. Rezervy ... 7
   2.10. Tržby ... 7
   2.11. Spřízněné strany ... 7
   2.12. Úvěry a úrokové náklady ... 7
   2.13. Odložená daň ... 8
   2.14. Následné události ... 8
3. Dlouhodobý finanční majetek ... 9
4. Dlouhodobé pohledávky ... 11
   4.1. Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou ... 11
   4.2. Jiné pohledávky ... 11
5. Krátkodobé pohledávky ... 11
   5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů ... 11
   5.2. Krátkodobé pohledávky za ovládanou a ovládající osobou ... 11
   5.3. Daňové pohledávky ... 11
   5.4. Jiné pohledávky ... 11
6. Vlastní kapitál ... 12
7. Dlouhodobé závazky ... 13
   7.1. Vydané dluhopisy ... 13
   7.2. Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou ... 13
   7.3. Závazky ke společníkům ... 13
8. Krátkodobé závazky ... 13
   8.1. Vydané dluhopisy ... 13
   8.2. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů ... 14
   8.3. Krátkodobé směnky k úhradě ... 14
   8.4. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě ... 14
   8.5. Jiné závazky ... 14

9. Výdaje příštích období 14
10. Závazky nevykázané v rozvaze 14
11. Tržby 15
12. Služby 15
13. Mzdové a ostatní provozní náklady 15
14. Výnosy z prodaných cenných papírů 15
15. Náklady na prodané cenné papíry 16
16. Nákladové úroky a podobné náklady 16
17. Výnosové úroky a podobné výnosy 16
18. Ostatní finanční výnosy a náklady 16
19. Transakce se spřízněnými stranami 16
20. Následné události 18

1. *Všeobecné informace*

1.1. *Základní informace o Společnosti*

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

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

Identifikační číslo Společnosti je 292 02 078.

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

Akcionářská struktura

Název právnické osoby	Sídlo	Podíl	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech
Asterion Capital s.r.o., IČ: 03465071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 84883	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000 Kč	50%
Finmaster Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Příkop 843/4, Zábrdovice, 60200 Brno	1.000.000 Kč	50%

Představenstvo

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

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

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

Dozorčí rada

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

Společnost má dva zaměstnance na dohodu o provedení práce, ostatní činnosti jsou zajišťovány prostřednictvím dodavatelských služeb.

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

Společnost má vydáno celkem 10 ks kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 200.000,- Kč každé jedné akcie.

Dne 28.02.2020 rozhodla Společnost na základě rozhodnutí představenstva o změně účetního období na hospodářský rok počínaje 01.07.2020 tak, že zdaňovací období předcházející hospodářskému roku bude období od 01.01.2020 do 30.06.2020.

2. *Účetní postupy*

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

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

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

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

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

Při sestavení účetní závěrky byly respektovány následující účetní zásady:

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

2.2. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

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

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

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

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

Náklady související s investicí do majetku jsou účtovány přímo do rozvahy (nikoliv výsledkově) jako Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek.

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

Majetek	Doba odpisování
Zřizovací výdaje	60 měsíců
Budovy, stavby	50 let
Příslušenství k budovám	10-30 let, dle povahy
Venkovní úpravy	20-30 let, dle povahy
Drobný majetek	2 roky

2.3. Finanční majetek

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

Ocenění finančního majetku při pořízení

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

Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

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

2.4. Pohledávky

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

2.5. Přepočet cizích měn

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

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

2.6. Finanční deriváty

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

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

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

2.7. Emitované dluhopisy

Vydané veřejně emitované dluhopisy jsou účtovány k datu schválení prospektu ve výši objemu vydaných dluhopisů jako pohledávka za upisovateli, která je snižována proti prodeji dluhopisů upisovatelům.
Vydané neveřejné dluhopisy jsou účtovány k datu úpisu ze strany upisovatelů (investorů) ve výši jmenovité hodnoty upsaných dluhopisů.

2.8. Rozdíly ze změn účetních metod a opravy chyb let minulých

Rozdíly ze změn účetních metod (včetně dopadu odložené daně) a opravy v důsledku nesprávného účtování nebo neúčtování o nákladech a výnosech v minulých účetních obdobích, pokud jsou významné, se vykazují v položce Jiný výsledek hospodaření minulých let.

2.9. Rezervy

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

2.10. Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jeho akceptace zákazníkem a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

2.11. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

2.12. Úvěry a úrokové náklady

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

Úroky, které jsou spojené s provozem společnosti jsou účtovány do nákladů a úroky spojené s investicí do majetku jsou kapitalizovány do hodnoty majetku.

2.13. Odložená daň

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

2.14. Následné události

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

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

3. Dlouhodobý finanční majetek

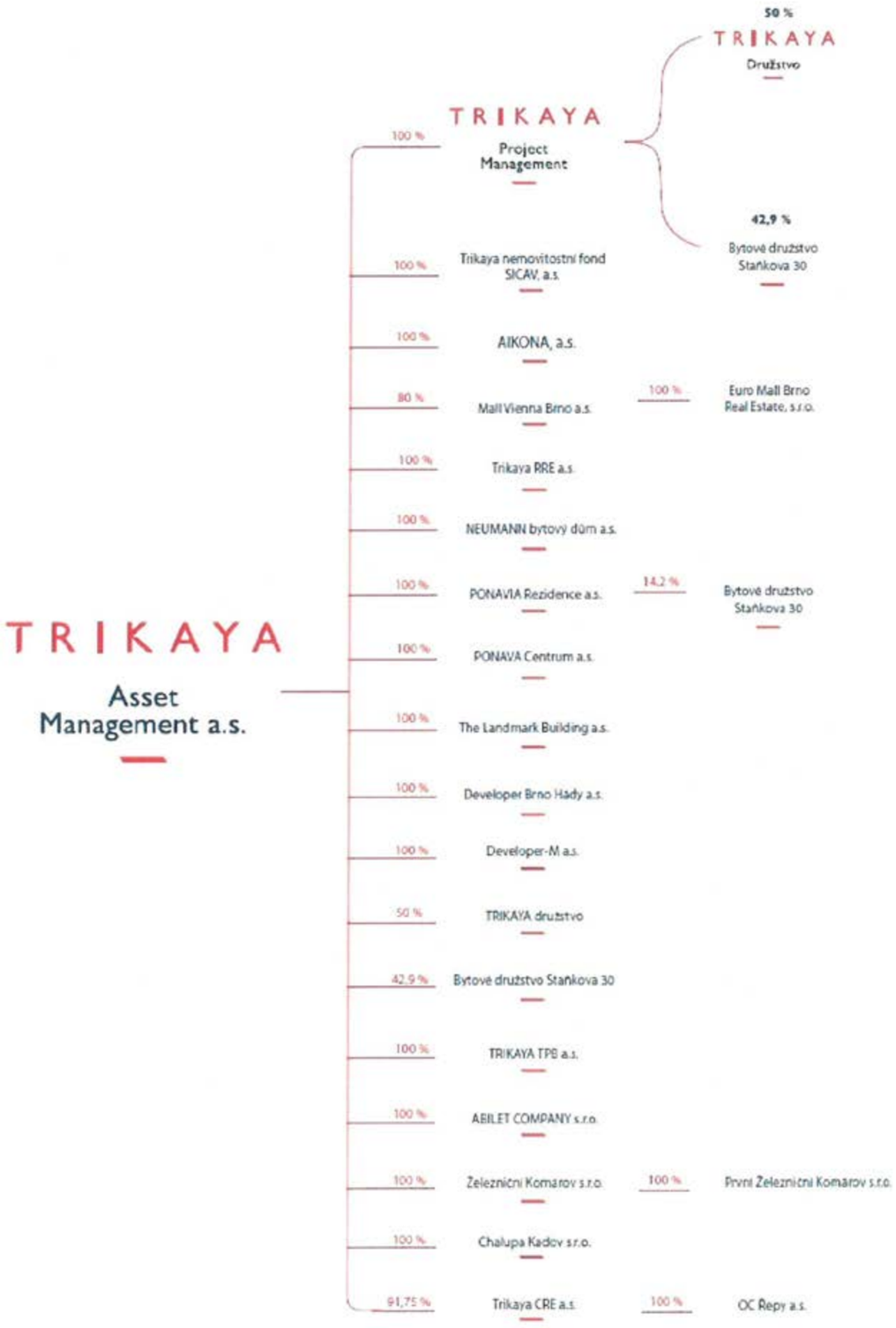
Dlouhodobý finanční majetek se skládá z vlastněných podílů v dceřiných společnostech dle struktury Společnosti na obrázku níže.

Dne 06.03.2020 vznikla společnost Trikaya CRE a.s., jediným akcionářem je společnost Trikaya Asset Management a.s.

Dne 13.03.2020 byl převeden podíl ve společnosti OC Řepy a.s. mezi společností Trikaya RRE a.s. (do 10.06.2020 Ponavia VT Park a.s.) jako převodcem a společností Trikaya CRE a.s. jako nabyvatelem.

Ke dni 26.06.2020 rozhodla Společnost, jako jediný akcionář společnosti Developer Brno Hády, a.s. („dále jen DBH) o rozdělení emisního ážia ve výši 54 000 000 Kč a o rozdělení ostatních kapitálových fondů ve výši 83 110 000 Kč společnosti DBH, čímž došlo ve Společnosti ke snížení podílu společnosti DBH o 54 000 000 Kč. Rozdělení ostatních kapitálových fondů bylo rozděleno do dvou účetních operací. První z nich došlo ke snížení podílu společnosti DBH do výše základního kapitálu společnosti DBH ve výši 4 000 000 Kč a to o 62 900 000 Kč. Zbylá část rozdělovaných kapitálových fondů ve výši 20 210 000 Kč byla zaúčtována na účet Ostatních finančních výnosů.

Ke dni 30.06.2020 je ve společnosti Developer Brno Hády a.s. jediný akcionář Trikaya Asset Management a.s.



4. Dlouhodobé pohledávky

4.1. Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou

Dlouhodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 30. červnu 2020 částku 444 162 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 210 288 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin a úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem v rámci skupiny Trikaya.

4.2. Jiné pohledávky

Jiné pohledávky činily k 30. červnu 2020 částku 2 361 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 505 tis. Kč) a jedná se o účtování nákladů projektů, které jsou v akvizičním procesu a předpokládá se jejich přefakturace do projektu.

5. Krátkodobé pohledávky

5.1. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů činily k 30. červnu 2020 částku 88 tis. Kč (k 31.prosinci 2019: 143 tis. Kč), přičemž se jedná o fakturace režií v rámci skupiny Trikaya.

Pohledávky dle rozmezí splatnosti jsou zobrazeny níže:

Před splatností	1-29 dní po splatnosti	30-89 dní po splatnosti	Nad 90 dnů po splatnosti
88 451	-	-	-

5.2. Krátkodobé pohledávky za ovládanou a ovládající osobou

Krátkodobé pohledávky za ovládanou nebo ovládající osobou činily k 30. červnu 2020 částku 12 576 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 171 757 tis. Kč) a jedná se o pohledávky z titulu nesplacených jistin a úroků z poskytnutých zápůjček a úvěrů dceřiným společnostem v rámci skupiny Trikaya.

5.3. Daňové pohledávky

Daňové pohledávky činily k 30. červnu 2020 částku 1 759 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 1 065 tis. Kč) a jedná se o pohledávky za finančním úřadem z titulu přeplatků na zálohách na dani z příjmů a přeplatek na dani z přidané hodnoty.

5.4. Jiné pohledávky

Jiné pohledávky ve výši 36 500 tis. Kč k 30. červnu 20 (k 31. prosinci 2019: 147 690 tis. Kč) jsou pohledávky za potenciálními upisovateli veřejné emise dluhopisů. Jedná se o hodnotu emitovaných, ale neprodaných veřejných dluhopisů Společnosti.

6. Vlastní kapitál

2020	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	2 000	10 214	-815	19	54 986	- 232	543	66 715
Zaokrouhlování	-	-	1	-	1	-1	-	1
Překurzování podílů	-	-	690	-	-	-	-	690
Opravy minulých let	-	-	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2019	-	-	-	-	543	-	-543	-
Rozdělení zisku minulých let akcionářům	-	-	-	-	-	-	-	-
VH k 30.06.2020	-	-	-	-	-	-	- 5 115	- 5 115
Zůstatek k 30.06.2020	2 000	10 214	-124	19	55 530	- 233	- 5 115	62 291

2019	Základní kapitál	Ážio a kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk z minulých let	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Celkem
Zůstatek k 1.1.2019	2 000	10 214	-1 099	19	30 986	-	29 001	71 120
Zaokrouhlování	-	-	-	-	- 1	-	-	-1
Překurzování podílů	-	-	52	-	-	-	-	-52
Opravy minulých let[1]	-	-	232	-	-	- 232	-	-
Přeúčtování hospodářského výsledku za rok 2018	-	-	-	-	29 001	-	- 29 001	-
Rozdělení zisku minulých let akcionářům	-	-	-	-	- 5 000	-	-	- 5 000
Zisk za rok 2019	-	-	-	-	-	-	543	543
Zůstatek k 31.12.2019	2000	10 214	-815	19	54 986	- 232	543	66 715

Zisk za účetní období končící 31.12.2019 ve výši ve výši 543 tis. Kč byl k 30.06.2020 přeúčtován na účet nerozděleného zisku minulých let, ačkoliv v důsledku nouzového stavu vyhlášeného Vládou České

[1] Jedná se o změny v ostatních kapitálových fondech, které obsahovaly kurzové rozdíly z přecenění podílů nabytých v cizích měnách, které byly v minulých letech zrušeny. V době zrušení těchto podílů měly být kurzové rozdíly zúčtovány zpět do pořizovací ceny podílu a následně zúčtovány ve výkazu zisku a ztráty. Tyto opravy jsou účtovány proti účtu *Jiný výsledek hospodaření minulých let.*

republiky proběhla valná hromada Společnosti schvalující účetní závěrku Společnosti za rok 2019 a rozhodující o převedení výsledku hospodaření za rok 2019 na účet nerozděleného zisku minulých let až dne 3. srpna 2020.

7. Dlouhodobé závazky

7.1. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy činily k 30. červnu 2020 částku 552 900 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 500 350 tis. Kč) a jedná se závazek z emitovaných neveřejných a veřejných dluhopisů se splatností nad 1 rok (dle tabulky níže).

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina k 31.12.2019 (v tis. Kč)	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Jistina k 30.06.2020 (v tis. Kč)
TRIKAYA 6,00/23	Veřejná	30.05.2019	300 000	6,00 %	31.05.2023	300 000
TRIKAYA 8,00/21	Privátní	01.07.2018	112 100	8,00 %	01.07.2021	112 100
TAM 5,50/22	Privátní	15.04.2019	94 700	5,50 %	15.04.2022	94 700
TAM 7,50/25	Privátní	01.03.2020	46 100	7,50 %	01.03.2025	46 100
Celkem			**552 900**			**552 900**

7.2. Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou

Dlouhodobé závazky za ovládanou nebo ovládající osobou činí k 30. červnu 2020 63 521 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 54 605 tis. Kč), tvořeny jsou závazky za dceřinými společnostmi ve skupině Trikaya.

7.3. Závazky ke společníkům

Závazky ke společníkům ve výši 6 752 tis. Kč k 30. červnu 2020 (k 31. prosinci 2019: 16 093 tis. Kč) jsou závazky za akcionáři z titulu schválené výplaty dividendy ve výši 5 000 tis. Kč a nesplacené závazky ve výši 11 093 tis. Kč z převodu podílů v dceřiných společnostech.

8. Krátkodobé závazky

8.1. Vydané dluhopisy

Vydané dluhopisy činily k 30. červnu 2020 částku 215 200 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 355 500 tis. Kč) a jedná se závazek z emitovaných neveřejných dluhopisů se splatností do 1 roku (dle tabulky níže).

(tis. Kč)

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina k 31.12.2019	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Jistina k 30.06.2020
Trikaya II 6,00/20	Privátní	01.04.2016	100 000	6,00 %	01.04.2020	0
Trikaya III 5,50/20	Privátní	01.09.2016	52 100	5,50 %	01.09.2020	49 100
Trikaya IV 6,25/20	Privátní	01.09.2016	121 500	6,25 %	01.09.2020	89 500
Trikaya V 5,00/20	Privátní	01.09.2016	19 100	5,00 %	01.09.2020	18 700
Trikaya VII 5,50/20	Privátní	01.12.2016	62 800	5,50 %	01.12.2020	57 900
Celkem			**355 500**			**215 200**

8.2. Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Závazky z obchodních vztahů k 30. červnu 2020 činily 2 175 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 94 tis. Kč) a dle rozmezí splatnosti jsou rozděleny v tabulce níže:

Před splatností	1-29 dní po splatnosti	30-89 dní po splatnosti	Nad 90 dnů po splatnosti
2 175 539 Kč	-	-	-

8.3. Krátkodobé směnky k úhradě

Krátkodobé směnky k úhradě činily k 30. červnu 2020 částku 10 989 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 18 054 tis. Kč) a jedná se o krátkodobé roční zápůjčky, které jsou zajištěny směnkou.

8.4. Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě

Krátkodobé závazky k ovládané nebo ovládající osobě byly k 30. červnu 2020 ve výši 42 127 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 10 270 tis. Kč) a jedná se o závazky za dceřinými společnostmi ve skupině Trikaya.

8.5. Jiné závazky

Jiné závazky ve výši 12 046 tis. Kč k 30. červnu 2020 (k 31. prosinci 2019: 19 968 tis. Kč) jsou nevyplacené úroky z emitovaných dluhopisů. Rozdělení úroků podle vydaných emisí je zobrazeno v tabulce níže.

(tis. Kč)

Název emise	Druh emise	Datum emise	Jistina k 30.06.2020	Úroková sazba (p.a.)	Splatnost	Zůstatek úroku k 30.06.2020
Trikaya III 5,50/20	Privátní	01.09.2016	59 100	5,50 %	01.09.2020	2 223
Trikaya IV 6,25/20	Privátní	01.09.2016	89 500	6,25 %	01.09.2020	4 328
Trikaya V 5,00/20	Privátní	01.09.2016	18 700	5,00 %	01.09.2020	776
Trikaya VII 5,50/20	Privátní	01.12.2016	57 900	5,50 %	01.12.2020	1 745
Trikaya 6,00/23	Veřejná	30.05.2019	300 000	6,00 %	31.05.2023	0
Trikaya 8,00/21	Privátní	01.07.2018	112 100	8,00 %	01.07.2021	1 085
TAM 5,50/22	Privátní	15.04.2019	94 700	5,50 %	15.04.2022	1 322
Celkem			**768 100**			**11 479**

9. Výdaje příštích období

Výdaje příštích obdobích činily k 30. červnu 2020 částku ve výši 1 497 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 2 641 Kč) a jedná se převážně o faktury za provize obchodníkům za prodej dluhopisů Společnosti, které se týkají období do 30. června, ale přijaté jsou až v červenci 2020.

10. Závazky nevykázané v rozvaze

Dne 10. prosince 2018 uzavřela Společnost se společností Komerční banka a.s., IČO: 45317054, se sídlem Na příkopě 33, Praha 1, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1360 (dále jen „Věřitel"), Dohodu mezi bankou a akcionářem, na základě které vzniká Společnosti závazek uhradit jakékoliv vícenáklady nad dohodnuté celkové náklady, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Věřitelem a dceřinou společností PONAVA Centrum a.s., IČO: 282 62 662, se sídlem Příkop 843/4, Brno 602 00, zapsanou u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 5434, jako Dlužníkem, v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu s názvem „PONAVIA Rezidence II" (dále jen „**Ručitelské**

prohlášení Ponava Centrum"). Dne 10.06.2020 došlo splacením úvěru na základě výše uvedené Smlouvy o úvěru k zániku Ručitelského prohlášení Ponava Centrum.

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

Dne 12.9.2018 podepsala Společnost veřejný příslib, jako jediný zakladatel fondu Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s., pro všechny investory, kteří upíší investiční akcie fondu do 31.12.2018, kterým se zavazuje, že pokud aktuální hodnota investiční akcie k 31.12.2019 není rovna nebo vyšší než 1,05 CZK, tak poskytne investorům plnění ve výši rozdílu mezi aktuální hodnotou investiční akcie a hodnoty 1,05. Plnění je stanovováno z údajů k 31.12.2019 (dále jen „**Veřejný příslib SICAV**"). Na základě tohoto veřejného příslibu bylo rozhodnuto představenstvem dne 4.12.2019 o naplnění ukazatelů pro plnění ve výši 630.000,- Kč, které bylo zaplaceno dne 17.3.2020 na účet fondu.

11. Tržby

(tis. Kč)	2020	2019
Tržby plynoucí z dceřiných společností	3 439	6 419
Tržby celkem	**3 439**	**69419**

12. Služby

(tis. Kč)	2020	2019
Poradenské a podobné náklady	16 714	27 650
Právní a ekonomické náklady	405	654
Ostatní	8	327
Služby celkem	**17 127**	**28 631**

13. Mzdové a ostatní provozní náklady

(tis. Kč)	2020	2019
Mzdové náklady	50	80
Ostatní provozní náklady	12	162
Náklady celkem	**62**	**242**

14. Výnosy z prodaných cenných papírů

(tis. Kč)	2020	2019
Tržby z prodeje cenných papírů	16 500	0
Tržby celkem	**16 500**	**0**

15. Náklady na prodané cenné papíry

(tis. Kč)	2020	2019
Prodané cenné papíry a podíly	16 500	0
Náklady celkem	**16 500**	**0**

16. Nákladové úroky a podobné náklady

(tis. Kč)	2020	2019
Úrokové náklady – Vnitroskupinové	1 260	2 016
Úrokové náklady – Dluhopisy	22 999	33 771
Úrokové náklady – Směnky	314	2 060
Úrokové náklady – Ostatní	-	526
Oprava úrokových nákladů roku 2019 – Dluhopisy	15	-
Úrokové náklady celkem	**24 588**	**38 373**

17. Výnosové úroky a podobné výnosy

(tis. Kč)	2020	2019
Úrokové výnosy – Vnitroskupinové	12 022	18 391
Úrokové výnosy celkem	**12 022**	**18 391**

18. Ostatní finanční výnosy a náklady

(tis. Kč)	2020	2019
Kurzové zisky	7 356	1 852
Ostatní finanční výnosy – Vnitroskupinové	20 210	18 825
Ostatní finanční výnosy celkem	**27 566**	**20 677**

(tis. Kč)	2020	2019
Kurzové ztráty	2 301	2 573
Ostatní finanční náklady	4 063	918
Ostatní finanční náklady celkem	**6 364**	**3 491**

19. Transakce se spřízněnými stranami

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

(tis. Kč)	2020	2019
Výplata dividend z dceřiných společností	-	25 787
Úrokové výnosy – Vnitroskupinové	12 021	18 391
Výnosy z podrozvahových pohledávek	0	18 826
Vnitroskupinová fakturace	3 438	6 418
Vyplacení kapitálových fondů	20 210	-
Výnosy Celkem	**35 669**	**69 422**

(tis. Kč)	2020	2019
Nákladové úroky – Vnitroskupinové	1 260	2 016
Vnitroskupinová fakturace	106	240
Náklady Celkem	**1 366**	**2 256**

Společnost vykazovala k 30.06.2020 se spřízněnými stranami tyto zůstatky:

Pohledávky z obchodních vztahů (tis. Kč)	2020	2019
Developer Brno Hády	56	56
Neumann bytový dům	33	33
Ponava Centrum	-	54
Pohledávky z obchodních vztahů celkem	**89**	**143**

Ostatní pohledávky (tis. Kč)	2020	2019
Ponavia Rezidence	-	1 389
Abilet Company	4 953	4 749
Aikona	-	11 112
Bytové družstvo Staňkova 30	-	358
Developer Brno Hády	123 821	-
Euro Mall Brno Real Estate	34 829	3 011
Chalupa Kadov	4 830	4 800
Mall Vienna Brno	136 511	86 495
Neumann bytový dům	8 186	11 476
OC Řepy	50 063	50 536
Ponava Centrum	-	5 302
Ponavia Rezidence	375	-
The Landmark Building	45 394	-
Trikaya CRE	2	-
Trikaya družstvo	43 759	41 958
Trikaya Project Management	4 010	7 263
Trikaya RRE	2	135 215
Železniční Komárov	-	18 380
Ostatní pohledávky celkem	**456 735**	**382 044**

Závazky z obchodních vztahů (tis. Kč)	2020	2019
Trikaya Project Management	435	24
Závazky z obchodních vztahů celkem	**435**	**24**

Ostatní závazky (tis. Kč)	2020	2019
Aikona	1 405	74
Asterion Capital	2 500	2 500
Developer Brno Hády	2	10 045
Developer-M	31 024	43 468
FINMASTER Management	4 251	8 293
Ing. Alexej Veselý	-	5 300
Ponava Centrum	45 345	19
Ponavia Rezidence	22	1 115
První Železniční Komárov	200	-
The Landmark Building	1	1
Trikaya RRE	6 007	-
Trikaya Czech Republic	-	2 016

Trikaya Project Management	1	510
Trikaya Property and Facility Management	-	2 127
Trikaya TPB	1 000	-
Železniční Komárov	20 619	5 500
Ostatní závazky celkem	**112 377**	**80 968**

20. Následné události

K 1. září 2020 Společnost splatila emise dluhopisů Trikaya 5,50/20 ve výši jistiny 52 100 tis. Kč, Trikaya 6,25/20 ve výši jistiny 121 500 tis. Kč a Trikaya 5,00/20 ve výši jistiny 19 100 tis. Kč.

Dne 7. února 2018 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a dalšími akcionáři společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Patronátní dohodu, na základě které vzniká Společnosti patronátní závazek poskytnout Klientovi financování ve formě úvěru, zápůjčky, finanční výpomoci či jiné obdobné formě financování až do celkové výše 35 000 tis. Kč, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem (dále jen „**Ručitelské prohlášení EMBRE 1**"). Ručitelské prohlášení EMBRE 1 zaniklo ke dni 29. září 2020.

Dne 29. září 2020 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a společností Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace rekonstrukce OC Futurum nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem (dále jen „**Ručitelské prohlášení EMBRE 2**").

Dne 5. října 2020 byl na území České republiky vyhlášen vládou České republiky nouzový stav spojený se zhoršenou epidemickou situací způsobenou výskytem koronaviru SARS-CoV-2, trvající na základě nejnovějšího prodloužení až do 23. prosince 2020. Společnosti konstatuje, že tato skutečnost nemá vliv na fungování Společnosti pro příštích 12 měsíců.

K 19. listopadu 2020 bylo změněno sídlo Společnosti, novou adresou je Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno.

Dne 1. prosince 2020 Společnost splatila emisi dluhopisů Trikaya VII 5,50/20 ve výši jistiny 62 800 000 Kč.

V Brně dne 21.12.2020

Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva

Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

Ing. Zdeněk Olexa
KA ČR
AUDITOR
číslo oprávnění: 2435

Trikaya Asset Management a.s.

Výroční zpráva

30. června 2020

Údaje o společnosti

Vznik a charakteristika společnosti
Trikaya Asset Management a.s. („společnost") vznikla 5. února 2010 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Brně pod spisovou značkou 6027, oddíl B. Hlavním předmětem činnosti společnosti je řízení dceřiných společností podnikajících v oblasti realitního byznysu.

Identifikace společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
IČO: 292 02 078
Se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno
Zapsaná u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 6027

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

Statutární orgán

Předseda představenstva:	**Ing. Dalibor Lamka**, nar. 16.10.1956
Místopředseda představenstva:	**Ing. Alexej Veselý**, nar. 25.4.1976
Počet členů:	2
Způsob jednání:	Za představenstvo jedná předseda představenstva a místopředseda představenstva každý samostatně s výjimkou právních jednání, jejichž předmětem je plnění nad 3.000.000,- Kč (slovy: tři miliony korun českých), kdy v těchto případech zastupuje společnost předseda představenstva a místopředseda představenstva společně.

Kontrolní orgán

Člen dozorčí rady:	**Ing. Jan Kolařík**, dat. nar. 5.2.1991
Počet členů:	1

Vlastnická struktura

Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	**Bydliště, sídlo**	**Sledované účetní období**	
		Podíl	**tj. %**
FINMASTER Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %
ASTERION CAPITAL s.r.o., IČ: 034 65 071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 84883	Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %

K 19. listopadu 2020 bylo změněno sídlo Společnosti, novou adresou je Šumavská 519/35, Veveří, 602 00 Brno z původní adresy Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno, Česká republika.

Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti

Společnost skončila v uplynulém roce narozdíl od let předcházejících ve ztrátě 5 115 tis. Kč, která byla způsobena nižšími finančními výnosy z dceřiných společností ve skupině. V 2. polovině roku 2021 se očekává výplata dividendy z 2 dokončených rezidenčních projektů a to „Ponavia Rezidence II" a „Neumanka bytové domy".

V březnu 2020 bylo uděleno stavební povolení na stavební úpravy související s rekonstrukcí obchodního centra „OC Futurum" v Brně, na základě kterého byla v květnu 2020 rekonstrukce zahájena se stavební firmou IMOS Brno a.s. Stavební povolení k druhé etapě rekonstrukce druhého vlastněného obchodního centra „OC Řepy" bylo uděleno v červenci, přičemž samotná II. etapa rekonstrukce začala v říjnu. I. etapa rekonstrukce OC Řepy ve formě rekonstrukce nové nájemní jednotky Policie České republiky byla dokončena v červnu 2020.

Dne 12. března byl na území České republiky vyhlášen vládou České republiky nouzový stav spojený s pandemií způsobenou výskytem koronaviru SARS-CoV-2, trvající do 17. května 2020. Tato skutečnost výrazně ovlivnila fungování Obchodního centra Futurum v Brně i OC Řepy v Praze, kdy byla většina nájemců nucena po celou dobu trvání nouzového stavu uzavřít svoje prodejny. Výpadek tržeb byl řešen slevou na nájemném za dotčené měsíce v souladu s programem COVID – Nájemné, při splnění daných podmínek. Vzhledem k rekonstrukcím těchto obchodních center skupinu Trikaya sice nouzový stav ovlivnil, nicméně v menším rozsahu než jiné realitní skupiny.

V průběhu roku 2020 došlo také ke splacení několika emisí dluhopisů, v dubnu šlo o emisi Trikaya 6,00/20 ve výši 100 000 tis. Kč.

V dubnu byl zkolaudován rezidenční projekt Neumanka bytové domy dceřiné společnosti NEUMANN bytový dům a.s., stávající se ze čtyř viladomů s celkem 47 bytovými jednotkami v žádané brněnské lokalitě Masarykova čtvrť. Úvěr poskytnutí společností J&T Banka a.s. poskytnutý za účelem financování projektu byl plně splacen v červnu.

Druhá fáze úspěšného projektu Ponavia rezidence realizovaná dceřinou společností PONAVA CENTRUM a.s. byla zkolaudována v dubnu 2020. V rámci této fáze bylo na trh uvedeno celkem 104 nových bytových jednotek, z nichž většina byla k datu kolaudace prodána. Součástí projektu jsou rovněž obchodní prostory a parkovací stání vybudována ve dvou podzemních podlažích. Úvěr poskytnutý společností Komerční banka a.s. za účelem financování tohoto projektu byl v červnu plně splacen.

Zpráva o předpokládaném budoucím vývoji společnosti

V průběhu roku 2021 bude probíhat dokončování rekonstrukce Obchodního centra Futurum. Od února 2021 bude docházet k postupnému kolaudování obchodních jednotek, přičemž úplné dokončení rekonstrukce je plánováno na konec června 2021. Cílem rekonstrukce je zvýšení návštěvnosti a atraktivity obchodního centra za účelem zvýšení tržní hodnoty obchodního centra.

Druhá fáze rekonstrukce Obchodního centra Řepy probíhá ve dvou etapách, přičemž ukončení první etapy, v rámci které dochází k rekonstrukci budovy A, je plánováno na červen 2021. Ukončení druhé etapy, rekonstrukce budovy B je plánováno na leden 2022.

V oblasti rezidenčního byznysu je na podzim roku 2021 plánované zahájení výstavby v pořadí již třetí fáze úspěšného projektu Ponavia rezidence, jehož plánované dokončení je na jaře 2023.

Zpráva o výdajích na činnost v oblasti výzkumu a vývoje

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

Zpráva o aktivitách v oblast ochrany životního prostředí

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

Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni

Ke splacení dalších čtyř emisí dluhopisů došlo v posledním čtvrtletí roku 2020, přičemž v září Společnost splatila emise dluhopisů Trikaya 5,50/20 ve výši jistiny 52 100 tis. Kč, Trikaya 6,25/20 ve výši jistiny 121 500 tis. Kč a Trikaya 5,00/20 ve výši jistiny 19 100 tis. Kč. V prosinci byla poté splacena emise Trikaya VII 5,50/20 ve výši jistiny 62 800 000 Kč.

Dne 29. září 2020 zanikla Patronátní dohoda, na základě které mohl vzniknout Společnosti patronátní závazek poskytnout dceřiné společnosti Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, financování ve formě úvěru, zápůjčky, finanční výpomoci či jiné obdobné formě financování až do celkové výše 35 000 tis. Kč, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Klientem a společností J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731.

Výroční zpráva společnosti
Trikaya Asset Management a.s.
Za období končící 30. června 2020

Dne 29. září 2020 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a společností Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace rekonstrukce OC Futurum nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem.

Dne 25. června uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou a Společností, jako Ručitelem, Smlouvu o ručení, na základě které, za podmínek stanovených smlouvou, vzniká Společnosti závazek uspokojit pohledávky Banky ze Smlouvy o úvěru uzavřené mezi Bankou a společností OC Řepy a.s. Ručení dne 14. července zaniklo.

Dne 5. října 2020 byl na území České republiky vyhlášen vládou České republiky nouzový stav spojený s pandemií způsobenou výskytem koronaviru SARS-CoV-2, trvající na základě nejnovějšího prodloužení až do 23.prosince 2021, přičemž tato skutečnost nemá zásadní vliv na fungování Společnosti.

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

V Brně dne 21.12.2020

Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva

Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

Ing. Zdeněk Olexa
KA ČR
AUDITOR
číslo oprávnění: 2435

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

pro účetní období od 01.01.2020 do 30.06.2020

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

I.
Subjekty, k nimž se vztahuje tato zpráva

1. Ovládaná osoba:

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

Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

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

Členové kontrolního orgánu k rozvahovému dni:

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

2. Propojené osoby:

a) ovládající osoby:

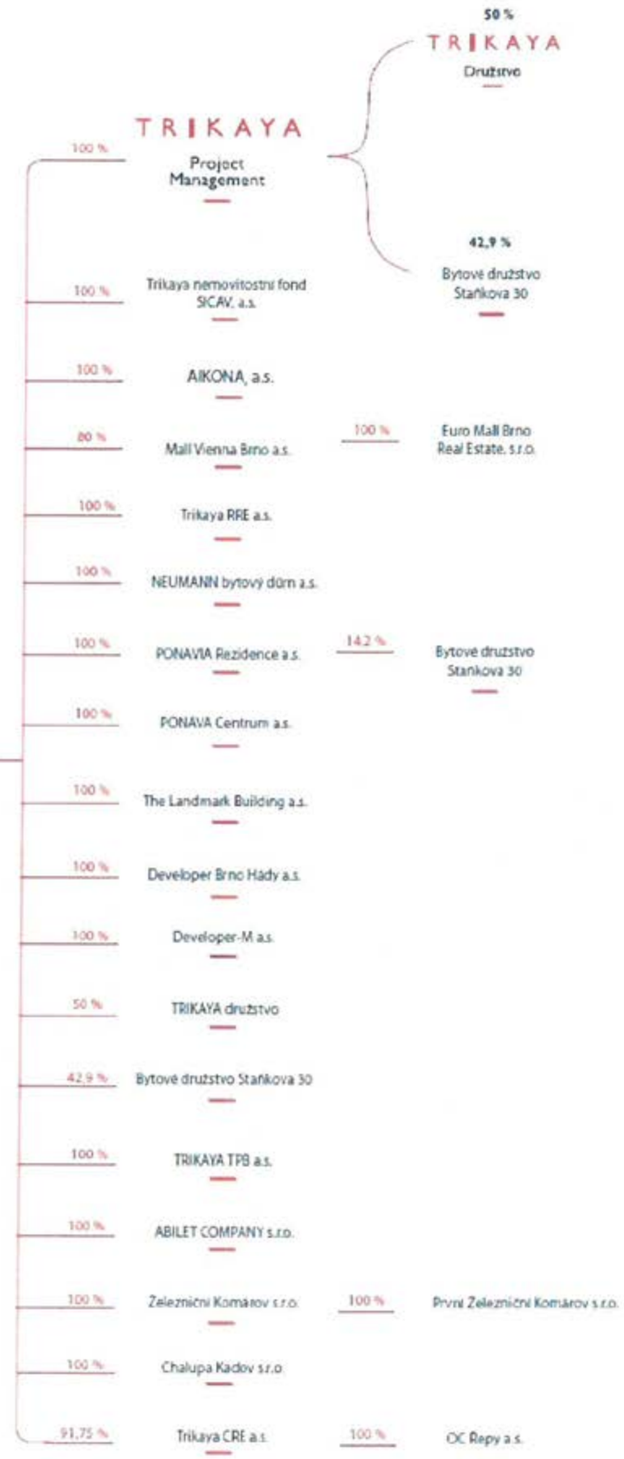
Jméno fyzické osoby, název právnické osoby	Bydliště, sídlo	Sledované účetní období	
		Podíl	tj. %
FINMASTER Management a.s., IČ: 065 96 738, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7859	Příkop 843/4, Brno 602 00	1.000.000,- Kč	50 %
ASTERION CAPITAL s.r.o., IČ: 034 65 071, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 84883	Klatovská 606/3, Ponava, 602 00 Brno	1.000.000,- Kč	50 %

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

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

TRIKAYA

Asset Management a.s.



a. **OC Řepy a.s.**, IČO: 282 05 219, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7924 (dále jen „společnost OC Řepy")
b. **PONAVIA Rezidence a.s.**, IČO: 041 28 010, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7317 (dále jen „společnost Ponavia Rezidence")
c. **Developer-M a.s.**, IČO: 282 23 144, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7579 (dále jen „společnost Developer-M")
d. **Developer Brno Hády a.s.**, IČO: 269 79 438, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6444 (dále jen „společnost Developer Brno Hády")
e. **PONAVA Centrum a.s.**, IČO: 282 62 662, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 5434 (dále jen „společnost Ponava Centrum")
f. **Neumann bytový dům a.s.**, IČO: 277 18 506, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4836 (dále jen „společnost Neumann bytový dům")
g. **AIKONA a.s.**, IČO: 269 19 729, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 4113 (dále jen „společnost AIKONA")
h. **The Landmark Building a.s.**, IČO: 031 50 895, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7092 (dále jen „společnost The Landmark Building")
i. **Mall Vienna Brno a.s.**, IČO: 066 79 978, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno 619 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8038 (dále jen „společnost Mall Vienna Brno a.s.")
j. **Bytové družstvo Staňkova 30**, IČO: 035 67 621, se sídlem Staňkova 378/30, Ponava, Brno 612 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5503 (dále jen „Bytové družstvo Staňkova 30")
k. **Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 077 16 494, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 109809 (dále jen „společnost Železniční Komárov")
l. **Trikaya Project Management a.s.**, IČO: 051 86 234, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7566 (dále jen „společnost Trikaya Project Management")
m. **Trikaya družstvo**, IČO: 292 92 247, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 5075 (dále jen „Trikaya družstvo")
n. **TRIKAYA RRE a.s.**, IČO: 050 20 131, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7530 (dále jen „společnost TRIKAYA RRE")
o. **ABILET Company s.r.o.**, IČO: 047 65 605, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 94468 (dále jen „společnost ABILET Company")
p. **Chalupa Kadov s.r.o.**, IČO: 087 81 745, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 115465 (dále jen „společnost Chalupa Kadov")
q. **Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.**, IČO: 261 61 478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, 619 00 Brno, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 110724 (dále jen „společnost Euro Mall Brno Real Estate s.r.o.")
r. **Trikaya TPB a.s.**, IČO: 058 06 097, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7684 (dále jen „společnost Trikaya TPB")
s. **Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.**, IČO: 070 04 311, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7933 (dále jen „společnost Trikaya nemovitostní fond SICAV").

t. **První Železniční Komárov s.r.o.**, IČO: 080 59 969, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 111671 (dále jen „společnost První Železniční Komárov").

u. **TRIKAYA CRE a.s.**, IČO: 090 21 345, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 8361 (dále jen „společnost TRIKAYA RRE").

II.
Úloha ovládané osoby v této struktuře

Ovládaná osoba je hlavní mateřskou společností developerské skupiny Trikaya. Ovládaná osoba vlastní podíly v dceřiných společnostech podle struktury na obrázku výše. Ovládající osoby zajišťují řízení a obchodní vedení Ovládané osoby a celé developerské skupiny Trikaya.

III.
Způsob a prostředky ovládání

V Ovládané osobě mají Ovládající osoby dohromady 100% podíl na základním kapitálu, přičemž ovládání Ovládané osoby je vykonáváno prostřednictvím statutárního orgánu – představenstva, popřípadě jednatelů společnosti. Ovládající osoba může navrhovat své zástupce do orgánů ovládané osoby, jmenovat a odvolávat členy statutárního orgánu v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti.

IV.
Smlouvy, jiné právní úkony a opatření

1. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami

1. OC Řepy

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 22.10.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností OC Řepy jako vydlužitelem na částku až do výše 50.000.000,- Kč, ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.05.2020, kterým se prodlužuje doba splacení zápůjčky do 31.07.2023.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 01.10.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností OC Řepy jako vydlužitelem na částku až do výše 100.000.000,- Kč, ve znění dodatku č. 1 ze dne 17.06.2020, kterým se prodlužuje doba splacení zápůjčky do 31.07.2023.

2. Ponavia Rezidence

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 15.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Ponavia rezidence jako vydlužitelem na částku až do 100.000,- Kč se splatností do 30.06.2021.

3. Developer-M

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.6.2018 ve znění dodatku č.1 ze dne 01.08.2018 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Developer-M jako zapůjčitelem až do výše 45.000.000,- Kč se splatností 31.01.2021.

4. Developer Brno Hády

- Příkazní smlouva o poskytování služeb projektového managementu uzavřená dne 30.06.2017 ve znění dodatku č.1 ze dne 15.6.2018 mezi Ovládanou osobou jako příkazníkem a společností Developer Brno Hády jako Příkazcem na celkové plnění ve výši 2.484.000,- Kč.
- Smlouva o půjčce ve výši 32.000.000,- Kč ze dne 24.8.2016 ve znění dodatku č.1 ze dne 30.06.2018 uzavřená mezi Ovládanou osobou jako dlužníkem a společností Developer Brno Hády jako věřitelem.

- Smlouva o převodu 100% akcií ve společnosti Developer-M mezi Ovládanou osobou jako nabyvatelem a společností Developer Brno Hády jako převodcem uzavřená dne 26.06.2017 ve výši 14.000.000,- Kč.
- Smlouva o úvěru uzavřená dne 26.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Developer Brno Hády jako dlužníkem ve výši 137.110.000,- Kč se splatností do 31.12.2023.
- Dohoda o započtení pohledávek uzavřená dne 26.06.2020 mezi Ovládající osobou jako akcionářem a společností Developer Brno Hády.

5. Ponava Centrum

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 01.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Ponava Centrum jako zapůjčitelem na částku až do výše 130.000.000,- Kč ve splatností 30.06.2021.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 05.11.2018 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Ponava Centrum jako vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 10.600.000,- Kč.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 01.10.2016 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Ponava Centrum jako vydlužitelem ve znění dodatku č.1 ze dne 31.12.2016 a ve znění dodatku č.2 ze dne 25.6.2018 na poskytnutí zápůjčky až do výše 30.000.000,- Kč.
- Příkazní smlouva o poskytování služeb projektového managementu uzavřená dne 23.02.2017 ve znění dodatku č. 1 ze dne 30.01.2018 mezi Ovládanou osobou jako příkazníkem a společností Ponava Centrum jako příkazcem na celkové plnění ve výši 2.410.000,- Kč.
- Smlouva o postoupení pohledávek uzavřená dne 08.06.2020 mezi společností Finmaster Management a.s. jako postupitelem a společností PONAVA Centrum jako postupníkem, na základě které vznikl Ovládané osobě závazek ve výši 4.041.154,- Kč.
- Smlouva o postoupení pohledávek uzavřená dne 09.06.2020 mezi společností Asterion Capital s.r.o. jako postupitelem a PONAVA Centrum jako postupníkem, na základě které vznikl Ovládané osobě závazek ve výši 2.875.123,- Kč.
- Smlouva o postoupení pohledávky uzavřená dne 30.06.2020 mezi fyzickou osobou jako postupitelem a PONAVA CENTRUM a.s. jako postupníkem na základě, které vznikl Ovládané osobě závazek ve výši 2.424.877,- Kč.

6. Neumann bytový dům

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.7.2017 ve znění dodatku č.1 ze dne 1.4.2018 a dodatku č.2 ze dne 1.11.2018 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Neumann bytový dům jako vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 22.000.000,- Kč.
- Smlouvy o poskytnutí půjčky ve výši 3.000.000,- Kč uzavřená dne 15.6.2014 mezi společností Trikaya Czech Republic a.s. jako poskytovatelem a společností Neumann bytový dům jako příjemcem, která byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávek uzavřené dne 30.06.2017 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem a společností Trikaya Czech Republic jako postupitelem.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.6.2016 ve znění dodatku č.1 ze dne 31.12.2018 mezi společností Trikaya Czech Republic jako zapůjčitelem a společností Neumann bytový dům jako vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 4.000.000, Kč, která byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávek uzavřené dne 30.06.2017 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem a společností Trikaya Czech Republic a.s. jako postupitelem.
- Příkazní smlouva o poskytování služeb projektového managementu uzavřená dne 30.6.2016 mezi Ovládanou osobou jako příkazníkem a společností Neumann bytový dům jako příkazcem na celkové plnění ve výši 1.300.800,- Kč.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 01.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a NEUMANN bytový dům jako vydlužitelem na částku až do výše 300.000,- Kč se splatností 30.06.2021.

7. Aikona

- Smlouva o zápůjčce peněz ve výši 418.416,- EUR uzavřená dne 01.07.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností AIKONA jako vydlužitelem se splatností do 31.12.2021.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 15.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Aikona jako vydlužitelem na částku až do 16.000.000,- Kč se splatností do 31.12.2020.
- Smlouva o zápůjčce peněz ve výši 1.000.000,- EUR uzavřená dne 07.08.2019 mezi společností AIKONA jako zapůjčitelem a společností Mall Vienna Brno jako vydlužitelem, která byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávky uzavřené dne 30.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem a společností AIKONA jako postupitelem.
- Dohoda o započtení vzájemných pohledávek ze dne 30.06.2020 uzavřená mezi Ovládanou osobou a společností Aikona ve výši 27.452.404,- Kč.

8. Mall Vienna Brno

- Úvěrová smlouva uzavřená dne 8. února 2018 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Mall Vienna Brno jako dlužníkem na poskytnutí úvěru ve výši 3.000.000,- EUR ve znění dodatku č.1 uzavřeného dne 16.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Mall Vienna Brno jako dlužníkem.
- Smlouva o zápůjčce peněz ve výši 1.000.000,- EUR uzavřená dne 07.08.2019 mezi společností AIKONA jako zapůjčitelem a společností Mall Vienna Brno jako vydlužitelem, která byla postoupena na základě Smlouvy o postoupení pohledávky uzavřené dne 30.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako postupníkem a společností AIKONA jako postupitelem.
- Smlouva o převodu akcií a postoupení pohledávky uzavřená dne 18.12.2019 mezi fyzickou osobou jako postupitelem a Ovládací osobou jako postupníkem na základě, které vznikl společnosti Mall Vienna Brno závazek ve výši 10.940.000,- Kč.
-

9. Bytové družstvo Staňkova 30

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 15.12.2017 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a Bytovým družstvem Staňkova 30 jako vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 3.500.000,- Kč.

10. Železniční Komárov

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 24.6.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Železniční Komárov jako vydlužitelem na částku až do výše 20.000.000,- Kč.
- Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ve výši 5.500.000, -Kč uzavřená dne 31.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako akcionářem a společností Železniční Komárov.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 19.04.2020 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Železniční Komárov jako zapůjčitelem na částku až do výše 20.000.000,- Kč.
- Smlouva o poskytnutí dobrovolného peněžitého příplatku mimo základní kapitál ve výši 500.000,- Kč uzavřená dne 30.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako akcionářem a společností Železniční Komárov.

11. Trikaya Project Management

- Smlouva o zápůjčce peněz ve výši 4.652.632,07 Kč uzavřená dne 31.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností Trikaya Project Management jako zapůjčitelem.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 1.12.2016 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Trikaya Project Management jako vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 10.000.000,- Kč se splatností do 31.12.2020.
- Smlouva o vedení účetnictví uzavřená dne 5.12.2018 mezi Ovládanou osobou jako příkazcem a společností Trikaya Project Management jako příkazníkem s plněním ve výši 20.000,- Kč měsíčně.

- Dle Projektu fúze sloučením dle ust. § 15, § 70, § 100 a násl. zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, v platném znění ze dne 23.10.2019 zanikla akciová společnost Trikaya Property and Facility Management a.s., IČO: 292 01 357, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6025 (dále jen „společnost Trikaya Property and Facility Management a.s.") a společnost Trikaya Czech Republic a.s., IČO: 282 73 061, se sídlem Příkop 834/4, Brno 602 00, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 6027 (dále jen „společnost Trikaya Czech Republic a.s."). Novou nástupnickou společností se stala společnost Trikaya Project Management a.s.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 7.2.2017 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Trikaya Property and Facility Management jako vydlužitelem na poskytnutí zápůjčky až do výše 9.000.000,- Kč se splatností 31.12.2021.
- Smlouva o postoupení pohledávek ve výši 1.250.813,- Kč za společností Trikaya Property and Facility Management uzavřená dne mezi 30.6.2017 mezi Ovládanou osobou jako postupitelem a společností ROBFER a.s., IČO: 272 07 520, se sídlem v ulici Příkop 843/4, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, sp. zn. 5863 (dále jen „společnost ROBFER").

12. Trikaya družstvo

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do výše 41.000.000,- Kč uzavřená dne 10.06.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a Trikaya družstvem jako vydlužitelem.

13. TRIKAYA RRE

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 8.12.2017 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností TRIKAYA RRE (dříve PONAVIA VT Park a.s.) jako vydlužitelem ve znění dodatku č.1 ze dne 24.05.2019 a dodatku č.2 ze dne 1.7.2019 na poskytnutí zápůjčky až do výše 106.000.000,- Kč.
- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 28.04.2020 mezi Ovládanou osobou jako vydlužitelem a společností TRIKAYA RRE jako zapůjčitelem až do výše 90.000.000,- Kč.

14. Abilet Company

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do výše 10.000.000,- Kč uzavřená dne 1.4.2017 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností ABILET Company jako vydlužitelem ve znění dodatku č.1 ze dne 30.6.2019.

15. Chalupa Kadov

- Smlouva o úvěru uzavřená dne 01.02.2020 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností Chalupa Kadov jako dlužníkem na poskytnutí úvěru ve výši 5.000.000,- Kč.

16. Euro Mall Brno Real Estate

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz až do výše 30.000.000,- Kč uzavřená dne 15.12.2019 mezi Ovládanou osobou jako zapůjčitelem a společností Euro Mall Brno Real Estate jako vydlužitelem ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.06.2020.

17. The Landmark Building

- Dohoda o započtení pohledávek uzavřená dne 22.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako akcionářem a společností The Landmark Building ve výši 45.304.818,50,- Kč.
- Smlouva o úvěru uzavřená dne 22.06.2020 mezi Ovládanou osobou jako věřitelem a společností The Landmark Building jako dlužníkem ve výši 45.304.818,50,- Kč se splatností do 31.12.2023.

18. První Železniční Komárov

- Rámcová smlouva o zápůjčce peněz uzavřená dne 01.03.2020 mezi První Železniční Komárov jako zapůjčitelem a Ovládanou osobou jako vydlužitelem až do výše 20.000.000,- Kč se splatností do 31.12.2021.

2. Jiné právní úkony učiněné v zájmu propojených osob

i. AIKONA

- Dne 23.04.2020 zaniklo ručení Ovládané osoby poskytnuté dne 4. září 2018 na základě ručitelského prohlášení za úvěr uzavřený mezi dceřinou společností AIKONA jako Dlužníkem a fyzickou osobou jako věřitelem na základě kterého vzniklo Ovládané osobě ručení až do celkové výše 15 000 tis. Kč.

ii. PONAVA Centrum

- Dne 10.06.2020 zaniklo ručení Ovládané osoby poskytnuté dne 10.12.2018 na základě uzavření Dohody mezi bankou a akcionářem mezi Ovládanou osobou a společností Komerční banka a.s., IČO: 45317054, se sídlem Na příkopě 33, Praha 1, PSČ 114 07, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1360 (dále jen „Věřitel"), na základě které vzniká Ovládané osobě závazek uhradit jakékoliv vícenáklady nad dohodnuté celkové náklady, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Věřitelem a dceřinou společností PONAVA Centrum jako Dlužníkem, v souvislosti s výstavbou rezidenčního projektu s názvem „PONAVIA Rezidence II".

iii. NEUMANN bytový dům

- Dne 26.06.2020 splatila dceřiná společnost Neumann bytový dům úvěr vůči společnosti J&T Banka a.s. poskytnutý na financování developerského projektu „Neumanka bytové domy". Splacením úvěru došlo k zániku ručitelského prohlášení za vícenáklady vydaného Společností vůči společnosti J&T Banka a.s.

iv. Euro Mall Brno Real Estate

- Dne 7. února 2018 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Pobřežní, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, s Ovládanou osobou a dalšími akcionáři společnosti Euro Mall Brno Real Estate, jako Klientem, Patronátní dohodu, na základě které vzniká Společnosti patronátní závazek poskytnout Klientovi financování ve formě úvěru, zápůjčky, finanční výpomoci či jiné obdobné formě financování až do celkové výše 35 000 tis. Kč, v souvislosti se Smlouvou o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem. Patronátní dohoda zanikla ke dni 29.09.2020.
- Dne 29. září 2020 uzavřela společnost J&T Banka a.s., IČO: 47115378, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1731, jako Bankou, se Společností a společností Euro Mall Brno Real Estate s.r.o., IČO: 26161478, se sídlem Vídeňská 132/100, Dolní Heršpice, Brno, PSČ 619 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 110724, jako Klientem, Záruku za vícenáklady, na základě které vzniká Společnosti závazek poskytnout Klientovi financování v rámci realizace rekonstrukce OC Futurum nad rámec Nákladů projektů definovaných ve Smlouvě o úvěru uzavřenou mezi Bankou a Klientem.

v. Trikaya Nemovitostní Fond SICAV

- Dne 12.9.2018 podepsala Ovládaná osoba veřejný příslib, jako jediný zakladatel fondu Trikaya nemovitostní fond SICAV, pro všechny investory, kteří upíší investiční akcie fondu do 31.12.2018, kterým se zavazuje, že pokud aktuální hodnota investiční akcie k 31.12.2019 není rovna nebo vyšší než 1,05 CZK, tak poskytne investorům plnění ve výši rozdílu mezi aktuální hodnotou investiční akcie a hodnoty 1,05. Plnění je stanovováno z údajů k 31.12.2019. Na základě tohoto veřejného příslibu bylo rozhodnuto představenstvem dne 04.12.2019 o naplnění ukazatelů pro plnění ve výši 630.000,-Kč, které bylo zaplaceno dne 17.3.2020 na účet fondu, čímž ručení zaniklo.

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

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

V.
Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vztahů mezi propojenými osobami, související rizika

Ze vztahů uzavřených mezi propojenými osobami nemá ovládající osoba žádné významné výhody ani nevýhody. Vztahy jsou uzavřeny za obvyklých podmínek v obchodním styku, pro žádnou stranu neznamenají neoprávněnou výhodu či nevýhodu. Z uzavřených vztahů pro ovládanou osobu neplynou žádná rizika.

VI.
Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma

V důsledku dohod a smluv, jiných právních jednání či opatření přijatých či učiněných ovládající osobou v účetním období 2020 v zájmu nebo na popud propojených osob nevznikla ovládající osobě žádná újma. Z tohoto důvodu nedochází ani k posouzení jejího vyrovnání.

VII.
Obecná ustanovení

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

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

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

V Brně dne 30.09.2020

.....
Ing. Dalibor Lamka
Předseda představenstva

.....
Ing. Alexej Veselý
Místopředseda představenstva

Ing. Zdeněk Olexa
KA ČR
AUDITOR
číslo oprávnění: 2435

VALUATION REPORT

Processed by:

Kreston A&CE Consulting, s.r.o.

Expert Institute
Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno
Ing. David Hrazdíra, Managing Director
ID Number: 441 19 097

Client:

Trikaya Asset Management a.s.

Šumavská 519/35, 602 00 Brno
ID Number: 292 02 078

Subject of Valuation:

- Development project of the company Ponava Centrum a.s. (project "Ponavia residence III")
- The real estates owned by the company Bytové družstvo Staňkova 30 (residential house in cadastral area Ponava)
- The real estates owned by the company ABILET Company s.r.o. (plots of land in cadastral area Maloměřice and plots of land in cadastral area Židenice)
- The real estates owned by the company Developer Brno Hády, a.s. (plots of land in cadastral area Maloměřice)
- The real estates owned by the company Developer-M, a.s. (plots of land in cadastral area Maloměřice)
- The real estates owned by the company TRIKAYA, družstvo (plots of land in cadastral area Maloměřice)
- The real estates owned by the company The Landmark Building a.s. (plots of land in cadastral area Zábrdovice)
- The real estates owned by the company První Železniční Komárov s.r.o. (commercial area in cadastral area Komárov)

Valuation Date:

The valuation was processed as of the date 30/6/2020.

Purpose of the valuation:

Valuation of the property in so called "fair value" for the purpose of IFRS reporting.

Valuation methods applied:

The choice of the appropriate valuation method leading to the estimation of fair value depends mainly on the nature of the assets valued and the availability of the underlying valuation data.

With regards to the general methodological procedures and the nature of the valued real estate property, the value was determined by the income approach. This method was used for valuation of the real estate property primarily intended and used for commercial rental. We also applied the market comparative valuation method for valuation of the other assets with the existence of a reasonably liquid market and reliable and available data about the comparable transactions.

In Brno, 30/11/2020

Kreston A&CE Consulting, s.r.o.
Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno
IČO: 44119097 DIČ: CZ44119097, C 4007 KS Brno

Kreston A&CE Consulting, s.r.o.
Expert Institute
Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

Ing. David Hrazdíra
Managing Director

www.trikaya.cz