

[topdluhopisy.cz](http://topdluhopisy.cz)



TRIKAYA

**Dluhopis  
Trikaya 6,0 % p. a.**



## O společnosti

Realitní skupina Trikaya je skupinou společností podnikajících v oblasti bytové výstavby a investic do nemovitostí v České republice se zaměřením na Brno, kde je jedním z největších hráčů v oboru. To je důsledek kvalitního managementu a majitelů společnosti s dlouhou historií v oblasti výstavby nemovitostí. Společnost byla založena v roce 2010 a v současné době společnost realizuje kromě rezidenční výstavby také výstavbu administrativních budov a investice do velkých obchodních center. Trikaya je vlastníkem např. obchodního centra Řepy. Dále je 50% vlastníkem známého brněnského obchodního centra Futurum, přičemž v brzké době se stane vlastníkem stoprocentním. To patří mezi největší v Brně s roční návštěvností 3,3 milionu návštěvníků.

Aktiva emitenta Trikaya Asset Management na konci roku 2018 dosáhla 751 000 000 Kč a v současné době má v prodeji rezidenční nemovitosti v objemu přes 880 mil. Kč. Například brněnský projekt Neumanka se řadí mezi nejlepší bytové projekty ve městě na jedné z nejprestižnějších adres.

Společnost Trikaya si mimo jiné zakládá na nadstandardním přístupu k výstavbě a prodeji svých projektů. Všechny fáze projektů jsou realizovány uvnitř skupiny. Projekty od počátku pomáhá připravovat zkušený projektový tým a následně jejich prodej realizuje vlastní prodejní tým, takže celá zisková marže zůstává uvnitř dceřiných společností, respektive ve skupině.

Kromě rezidenčních projektů společnost připravuje také výstavbu prémiové kancelářské budovy Landmark v centru Brna a aktuálně rozvíjí své aktivity v oblasti revitalizace obchodních center a poskytuje služby facility managementu. Strategii do budoucna je rozložení investic mezi různé druhy nemovitostí, aby výkyvy v jedné oblasti mohly být vykryty úspěchy v jiné oblasti.



Společnost zrealizovala  
výstavbu již více než  
**20 000 m<sup>2</sup> bytových ploch,  
celkem 317 bytů.**

**V přípravě  
800 bytových jednotek**

s celkovou bytovou plochou přes 48 000 m<sup>2</sup>.  
Z toho minimálně 170 bytů uvedeno  
do prodeje v příštím roce.

Celková aktiva skupiny  
na konsolidovaném základě  
**1,7 miliardy CZK.**

V obchodních centrech pronajímá  
**přes 150 nájemních jednotek.**

Budoucí nájemní plochy  
po přestavbě obchodních center a plánovaných  
**rozšíření nájemních ploch  
na 33 500 m<sup>2</sup>.**

Trikaya je na trhu již téměř  
**10 let**



*Trikaya se rozhodla pro expanzi na trh s komerčními nemovitostmi. S cílem diverzifikovat naše portfolio a využít dobré znalosti developmentu i v jiné oblasti jsme pořídili dvě obchodní centra s dobrým rozvojovým potenciálem. Bytová výstavba přesto nadále zůstává nedílnou součástí aktivit společnosti a připravujeme pro zájemce o bydlení velmi zajímavé a inovativní projekty.*

**Alexej Veselý**

Výkonný ředitel Trikaya





# Trikaya 6,0 % p. a.

## Aktuální projekty



### OC ŘEPY

Obchodní centrum postavené v roce 1994, které slouží jako hlavní nákupní centrum pro Prahu 17. Nákupní centrum se skládá ze dvou objektů s celkovou čistou pronajímatelnou plochou 11 753 m<sup>2</sup> s potenciálem výstavby dalších cca 4 400 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch. Obchodní centrum má asi 75 stabilních nájemníků, mezi kterými jsou například Albert supermarket, Česká pošta, Policie ČR, Česká spořitelna, Komerční banka, DM Drogerie a další.

### Čtvrť Pod Hády

Nová obytná lokalita se bude nacházet v areálu zchátralé a nevyužívané továrny Ergon v Brně-Maloměřicích a Obřanech. Před realizací dojde k demolici všech budov v areálu o rozloze 6,5 hektarů. Cílem společnosti Trikaya je vybudovat v dané lokalitě obytnou čtvrť, která bude zahrnovat ideální mix typů bydlení hromadného a individuálního, včetně zázemí pro sektor služeb a obchodu. Nový domov v této lokalitě nalezne 400 rodin. Inspirací pro rozvoj této lokality byly především úspěšné projekty v Rakousku.



### OC FUTURUM

OC FUTURUM splňuje hned dvě z hlavních podmínek budoucího úspěchu, a těmi jsou výborná dopravní dostupnost a visibilita. OC FUTURUM se nachází u hlavních dopravních komunikací v Brně u dálnice D1 u Vídeňské ulice. Reálná spádová oblast Brna dosahuje velikosti 1,5 milionu obyvatel v dojezdové vzdálenosti do 60 minut. Plánována je nejen technická modernizace a přestavba centra, ale také změna celkového konceptu tak, aby mohl být naplno využit jeho potenciál.





OC FUTURUM po přestavbě



Čtvrť Pod Hády



# Trikaya 6,0 % p. a.

## Využití prostředků z dluhopisů

Skupina TRIKAYA plánuje prostředky z emise dluhopisů použít do rozvoje tří investičně největších projektů společnosti. Jedná se o:

- rekonstrukce obchodních center Futurum v Brně a Řepy v Praze, čímž by mělo dojít k dlouhodobému navýšení výnosů z pronájmu, přitom vše bude probíhat za provozu pro maximalizaci zisku a zajištění setrvalého přísunu peněz, a;
- brněnský rezidenční projekt Čtvrť pod Hády, kde investiční náklady přesáhnou 1 mld. Kč. Tento projekt bude jedním z největších rezidenčních developerských projektů v Brně za poslední dekádu.

Jedná se o historicky největší projekty skupiny Trikaya s vynikajícím potenciálem úspěchu na trhu. Už i krátká doba vlastnictví obou obchodních center (2017, 2018) ukazuje na správné investiční rozhodnutí a výborné načasování.

Atraktivita všech tří projektů je natolik velká, že budou všechny realizovány paralelně. Právě proto se skupina Trikaya rozhodla pro veřejnou emisi v zatím největší rozsahu, aby získala v krátké době dostatek prostředků a neutekla jí tak žádná atraktivní příležitost.

## Ochrana investice

Emitent se zavázal k dodržování několika pravidel, která zajišťují nadstandardní ochranu investora po dobu investice:

- a) Ukazatel finanční zadluženosti emitenta nepřekročí 0,8 → nedojde k předlužení emitenta;
- b) Emitent si nevyplatí podíl na zisku překračující 5 milionů ročně, dokud nedojde ke splacení dluhopisů → nejdříve dostane své peníze investor do dluhopisů, až následně potom majitelé skupiny;
- c) Společnost nezmění majitele → za dluh budou zodpovídat stále stejní lidé;
- d) Informační povinnost emitenta → důležité informace budou uveřejňovány na webových stránkách;
- e) Každý další dluh emitenta bude mít splatnost až po splatnosti těchto dluhopisů → nikdo investory do těchto dluhopisů „nepředskočí“.

## Parametry dluhopisu

<b>Emitent</b>	Trikaya Asset Management, a.s.
<b>Název emise</b>	Trikaya 6,00/23
<b>ISIN</b>	CZ0003521999
<b>Měna</b>	CZK
<b>Celkový objem emise</b>	300 000 000 CZK
<b>Datum emise</b>	31. 5. 2019
<b>Jmenovitá hodnota dluhopisu</b>	10 000 CZK
<b>Úrok</b>	6 % p. a.
<b>Výplata úroku</b>	1× ročně
<b>Termín výplaty úroků</b>	31. 5. 2020, 31. 5. 2021, 31. 5. 2022, 31. 5. 2023
<b>Datum splatnosti</b>	31. 5. 2023
<b>Forma dluhopisu</b>	na doručitele
<b>Podoba dluhopisu</b>	zaknihovaný
<b>Typ nabídky</b>	veřejná
<b>Převoditelnost dluhopisu</b>	není omezena

## Důležité informace

**Rizika spojená s emitentem dluhopisů:** **Kreditní riziko** – v důsledku nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů se emitent může stát neschopným plnit své splatné dluhy včetně těch z dluhopisů. **Tržní riziko** – emitent dlouhodobě investuje do nemovitostí. Existuje riziko ztráty hodnoty nemovitosti, např. v souvislosti se změnou vývoje cen na trhu s rezidenčními nemovitostmi. Výnosy z rezidenčních a komerčních nemovitostí, z nichž má být placen výnos dluhopisu i splacena jejich jistina, mohou být ovlivněny nepředvídatelnými faktory. **Riziko konkurence** – Existuje riziko, že obchodní protistrany začnou z různých důvodů preferovat jiné obchodní partnery a emitentovi se sníží tržní podíl, což může negativně ovlivnit jeho hospodářské výsledky. **Riziko ztráty klíčových osob** – podnikání emitenta vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí a zkušeností zaměstnanců a členů orgánů. Odchod takových osob a nemožnost je adekvátně nahradit, mohou mít nepříznivý vliv na schopnost emitenta udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu s negativním vlivem na hospodářské výsledky.

**Rizika spojená s dluhopisy:** **Dluhopisy jako závazky** – dluhopisy představují přímé, nepodmíněné a nepodřízené dluhy emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (I) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a (II) alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům emitenta vyjma těch, u nichž stanoví jinak právní předpisy. **Riziko úrokové** – vlastník dluhopisu je vystaven riziku poklesu ceny dluhopisu v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do dluhopisů. **Riziko inflace** – dluhopisy neobsahují inflační doložku. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos dluhopisu, reálný výnos investora z investice do dluhopisu bude záporný. **Riziko likvidity** – emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu. Investor nemusí být schopen až do jejich splatnosti dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu. **Riziko zdanění** – příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku tohoto může být investorovi při prodeji nebo splacení dluhopisu vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Více informací o rizicích najdete v [prospektu](#) a v [Obchodních podmínkách](#). ČNB vydala Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů. Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete [zde](#).



# topdluhopisy.cz

## ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER      Praha      tomas.pfeiler@cyrrus.cz

## TRADING & SALES

DENISA ŽUPOVÁ      Brno      denisa.zupova@cyrrus.cz

PETR PEŠEK      Praha      pesek@cyrrus.cz

**Důležitá upozornění:** Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a.s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veverí 111 (dále jen „společnost“). Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních nástrojů v současné nabídce. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za investiční poradenství. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace o výnosech jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na [www.cyrrus.cz](http://www.cyrrus.cz) v sekci O nás. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nenese odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.