



TRIKAYA

Výroční zpráva
Annual report

1.7.2017 - 30.6.2018



OBSAH CONTENTS

6	// SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA // CHAIRMAN OF THE BOARD INTRODUCTION
8	// PŘEDSTAVENÍ SKUPINY // GROUP INTRODUCTION
9	// NAŠE VIZE // OUR VISION
10	// STRATEGIE SKUPINY // COMPANY STRATEGY
12	// HISTORIE SPOLEČNOSTI // COMPANY HISTORY
15	// FIREMNÍ STRUKTURA SKUPINY // TRIKAYA GROUP STRUCTURE
16	// VEDENÍ SPOLEČNOSTI // COMPANY MANAGEMENT
18	// KOMENTÁŘ FINANČNÍHO ŘEDITELE // CFO'S COMMENT
20	// PROFIT / LOSS STATEMENT
22	// BALANCE SHEET
24	// ANALÝZA TRHU // MARKET ANALYSIS
28	// ROZVOJ SPOLEČNOSTI // COMPANY EXPANSION
32	// NAŠE PROJEKTY // OUR PROJECTS
54	// ASOCIACE BRNĚNSKÝCH ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ // ASSOCIATION OF BRNO ARCHITECTS AND BUILDERS
56	// FIREMNÍ UDÁLOSTI // COMPANY EVENTS
62	// SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST // SOCIAL RESPONSIBILITY
64	// PODPISY // SIGNATURES
66	// VÝROK ZNALCŮ // VALUATION REPORT

„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 CHAIRMAN OF THE BOARD INTRODUCTION



Dámy a pánové,

minulý rok 2017 a právě probíhající rok 2018 lze v historii skupiny Trikaya bezpochyby označit za prudce růstové a také přelomové. V oblasti rezidenčního developmentu jsme nabídli k prodeji 157 bytů ve dvou brněnských projektech Ponavia residence II a Bytové domy Neumanka, čímž jsme zaujali pozici jednoho z lídrů tohoto segmentu na Moravě. Skvělé výsledky prodeje svědčí o našem know-how v oblasti bytových projektů, vysoké kredibilitě a proklientském přístupu firmy.

Plánovaná diverzifikace skupiny do oblasti komerčních nemovitostí se naplno rozběhla. Náš zájem o komerční nemovitosti, které potřebují modernizaci a skýtají potenciál optimalizace nájmů, se konkretizoval v akvizici dvou skvělých příležitostí. Na pražském sídlišti Řepy jsme koupili obchodní centrum, které přestavíme na moderní

středisko obchodu a služeb pro okolní obyvatele. Akvizice Řep je první vlaštkou skupiny mimo Brno a doufáme, že další budou rychle následovat. V Brně jsme s místním partnerem realizovali akvizici obchodního centra Futurum u spojnice D1 a Vídeňské. Futurum také projde rozsáhlou rekonstrukcí s cílem nabídnout zákazníkům prostředí reflektující aktuální nákupní trendy.

Rovněž dynamicky strukturujeme financování skupiny. Strategické partnerství s investiční společností CODYA vyústilo v založení investičního fondu kvalifikovaných investorů Trikaya nemovitostní fond, který dává externím investorům možnost zúčastnit se aktivit skupiny.

Skupina Trikaya se dívá do budoucnosti s realistickým optimismem. Chceme využít všech příležitostí k růstu v oblasti

nemovitostí. K tomu budeme potřebovat neustálou schopnost inovace a také kapacitu realizovat projekty co nejrychleji navzdory brzdám správních a povolovacích procesů.

Závěrem bych chtěl poděkovat všem našim zákazníkům, obchodním partnerům, dodavatelům a investorům. A největší dík patří všem mým spolupracovníkům, kteří každodenní prací vytvářejí budoucnost skupiny Trikaya.

Dalibor Lamka
předseda představenstva

Ladies and gentlemen,

The past year of 2017 and the current year of 2018 will certainly be considered landmark years of growth in the history of the Trikaya Group:

In the area of residential development, we have offered 157 apartments for sale in two Brno projects: Ponavia Residence II and Neumanka Apartment Homes and have thus become a leader in this segment in Moravia. Outstanding sales results attest to our know-how in residential projects, our excellent reputation and the client-centered approach of the company.

The planned diversification of the group into commercial real estate is now fully underway. Our interest in commercial real estate needing modernization and offering the potential of optimizing rents has led us to the acquisition of two excellent

opportunities. In the Řepy housing estate in Prague we purchased a shopping centre that we will rebuild into a modern commercial centre with services for the local residents. The Řepy acquisition is the first venture of the group outside of Brno and we hope that more will soon follow. In Brno, together with a local partner we have acquired the Futurum Shopping Centre at the junction of the D1 and Vienna highways. Futurum will also undergo extensive renovation with the goal of offering customers an environment reflecting the most current shopping trends.

We are also dynamically structuring the financing of the group. Our strategic partnership with the CODYA investment company has resulted in the founding of the Trikaya real estate fund for qualified investors, which gives external investors an opportunity to participate in group activities.

The Trikaya Group is looking towards to

the future with realistic optimism. We want to make use of all opportunities to grow in the field of real estate. For this we will need the continual ability to innovate, along with the capacity to realize projects as quickly as possible despite the obstacles posed by administrative and permitting processes.

In conclusion, I would like to thank all of our customers, business partners, suppliers and investors. And the greatest thanks go to my co-workers, whose daily work is creating the future of the Trikaya Group.

Dalibor Lamka
Chairman of the Board of Directors



PŘEDSTAVENÍ SKUPINY GROUP INTRODUCTION

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

Skupina Trikaya, jejíž mateřskou společností je Trikaya Asset Management a.s., ve své struktuře čítá dalších více než 15 společností. Servisní společností jednotlivých projektů je Trikaya Project Management a.s. s většinou zaměstnanců skupiny. Tato společnost řídí projekty v přehledné majetkové struktuře jednotlivých společností.

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

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

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

The Trikaya Group, whose parent company is Trikaya Asset Management a.s., consists of more than 15 additional companies. Trikaya Project

SKUPINA TRIKAYA ZAMĚSTNÁVÁ VÍCE NEŽ 20 ODBORNÍKŮ Z OBLASTI DEVELOPMENTU, PRODEJE, FACILITY A PROPERTY MANAGEMENTU.

THE TRIKAYA GROUP EMPLOYS OVER 20 EXPERTS IN THE FIELDS OF DEVELOPMENT, SALES, AND FACILITY AND PROPERTY MANAGEMENT.

Management a.s. is a service company for individual projects that employs the majority of the group's employees. This company manages projects in transparent ownership structures of individual companies.

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

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



NAŠE VIZE OUR VISION

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

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

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

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

In our projects we seek ways to move standards forward in the given segment. We develop

the potential of individual areas whether it be residential construction or developing retail facilities or progressive administrative buildings. We place quality before quantity and realize that we aren't just building individual buildings but are helping to shape a city into a single functional whole.

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

STRATEGIE SKUPINY

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

TRŽNÍ SEGMENTY

Trikaya je uznávaná značka v segmentu rezidenční výstavby na druhém největším trhu v České republice. Hlavním jádrem činnosti skupiny Trikaya je development a nová výstavba bytových domů se specializací na revitalizaci brownfieldů a rozvojových lokalit. Regionální zacílení primárních aktivit společnosti je směřováno do druhého největšího města České republiky – Brna. Přesto se v některých odvětvích (aktuálně především retailu) rozšiřuje pole působnosti i za hranice této oblasti. V roce 2017 Trikaya koupila obchodní centrum Řepy v Praze a rozšířila tak své aktivity i do hlavního města.

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

REZIDENČNÍ VÝSTAVBA

V primárním tržním segmentu je strategií společnosti přinášet městotvorné projekty a bytové standardy, které ocení nejenom sami klienti projektů, ale také jejich sousedé. Očekávaným produktem je vhodný mix

inovativního a dostupného bydlení, které je šetrné ke svému okolí.

Cílem společnosti Trikaya je produkce a prodej 150 bytů ročně, které budou představovat cca 20 % brněnského trhu.

ZAMĚSTNANCI SPOLEČNOSTI

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

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

Společnost má aktuálně 22 zaměstnanců a s budoucím plánovaným rozvojem portfolia je připravena i na rozvoj zaměstnanecké základny.

ZÁKAZNÍCI A SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST

Přestože je velká část společnosti orientována technicky, klade skupina důraz na nadstandardní služby a přístup k zákazníkům, klientům i veřejnosti. Vlastní prodejní centrum je

zárukou špičkového přístupu. Oproti řadě jiných developerských společností má Trikaya vlastní marketingové oddělení, které připravuje propagaci a prodej veškerých projektů.

Společnost je také činná v řadě aktivit spojených se společenskou odpovědností. Důraz na ohleduplnost je kladen už při přípravě projektů, které bývají projednávány se sousedy. Trikaya podporuje charitativní akce, sportovní kluby nebo například tréninkové skupiny záchranářských psů.

COMPANY STRATEGY

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

MARKET SEGMENTS

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

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

RESIDENTIAL CONSTRUCTION

In the primary market segment, the company's strategy is to introduce projects that contribute to the urban landscape and raise residential standards that are not only appreciated by

our clients but also their neighbours. The aim is to achieve an appropriate balance of innovative, yet affordable residential space that is environmentally friendly.

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

COMPANY EMPLOYEES

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

On the other hand, in other select, highly specific areas the group prefers to outsource custom designs to meet specific needs and works together with renowned legal offices and consulting companies in new market segments, etc. The company currently has 22 employees and is prepared to add to its staff to meet the demands of planned future development of its portfolio.

CUSTOMERS AND CORPORATE RESPONSIBILITY

Since a large part of the company is technically oriented, the group places an emphasis on above-standard services for customers, clients and the public. We have our own sales centre,

which enables us to provide the best service. Unlike many other development companies, Trikaya has its own marketing department that prepares promotion and sales for all projects. And as a responsible member of the community, the company is also involved in numerous social activities. Our emphasis on consideration begins with the project preparation phase, which is typically discussed with neighbours. Trikaya supports charitable events, athletic clubs and even rescue dog training groups.

HISTORIE SPOLEČNOSTI

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 68 byty disponoval nejen kvalitním vybavením, ale také vlastní recepcí, která nabízela řadu služeb obyvatelům domu. Úspěšné dokončení projektu Erasmus bylo prvním indikátorem budoucího úspěchu společnosti.

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

Z těchto významných akvizic byl jako první realizován projekt Ponavia rezidence na místě bývalého brownfieldu v Králově Poli. V první etapě revitalizace této lokality vznikl moderní bytový dům se 70 byty. Inovativní systém zdění pomocí vápenopískových cihel a kvalitní projektování objektu umožnilo dosažení energetické třídy A a Ponavia rezidence se stala prvním projektem obdobného rozsahu s tímto energetickým hodnocením v Brně. Projekt měl také komerční úspěch a všechny byty byly prodány již tři měsíce před kolaudací na konci roku 2016. V této lokalitě v současnosti probíhá výstavba druhé etapy tohoto projektu čítající 110 bytových jednotek.

V mezidobě se Trikaya osamostatnila od původních zahraničních investorů a v roce 2015 se společnost Trikaya Asset Management a.s. stala samostatnou mateřskou společností celé finanční skupiny. Celková transformace společnosti otevřela možnosti novým formám financování investičních projektů. Skupina umožnila spoluiinvestování svých aktivit také menším investorům a ve stejném roce vydala první emisi investičních dluhopisů. Trikaya se v roce 2015 stala jedním ze zakládajících členů Asociace brněnských architektů a stavitelů, která je aktivním partnerem města Brna při řešení problémů bytové výstavby ve městě.

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

V roce 2017 se společností po několikaletém snažení podařilo získat území rozhodnuté na výstavbu exkluzivních bytových domů Neumanka v Masarykově čtvrti. Zároveň pokračuje projektování rozsáhlé výstavby

v lokalitě Pod Hády. Brownfield po bývalé továrně Ergon v nejbližších letech nahradí až 400 bytů a rodinných domů.

Vzhledem k dlouhotrvající nejistotě při přípravě rezidenčních projektů, jejichž povolovací proces trvá v poslední době standardně až osm let, bylo rozhodnuto o diverzifikaci firemního portfolia a společnost Trikaya v roce 2017 realizovala dvě velké akvizice – nákup obchodního centra Řepy v Praze a nákup obchodního centra Futurum v Brně. Cílem těchto akvizic je jednak získat stabilní příjem z pronájmu nemovitostí, které jsou méně závislé na vývoji rezidenčního trhu, jednak uplatnit know how developerské společnosti a realizovat přestavbu a rozvoj těchto starších nákupních center. Za posledních pět let se společnost rozrostla z původních 15 zaměstnanců na více než dvojnásobek.



COMPANY HISTORY

Trikaya was founded in 2010 as a subsidiary of an international group of companies engaged in finance and real estate. The original parent company Trikaya Asset Management was registered in Luxembourg and provided financial resources for the first projects carried out in the Czech Republic.

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

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

The first project to be realized with these major acquisitions was the Ponavia Residence on the site of the former brownfield in Královo Pole. The first stage of revitalization of this locale involved the construction of a modern apartment building with 70 units. The innovative masonry system using sand-

lime bricks and efficient design of the building earned it a class A energy rating and the Ponavia Residence became the first project of its size in Brno with such an energy rating. The project was also successful commercially and all units were already sold three months before the occupancy inspection at the end of 2016. The second stage of the project is currently underway at the site with the construction of 110 apartment units.

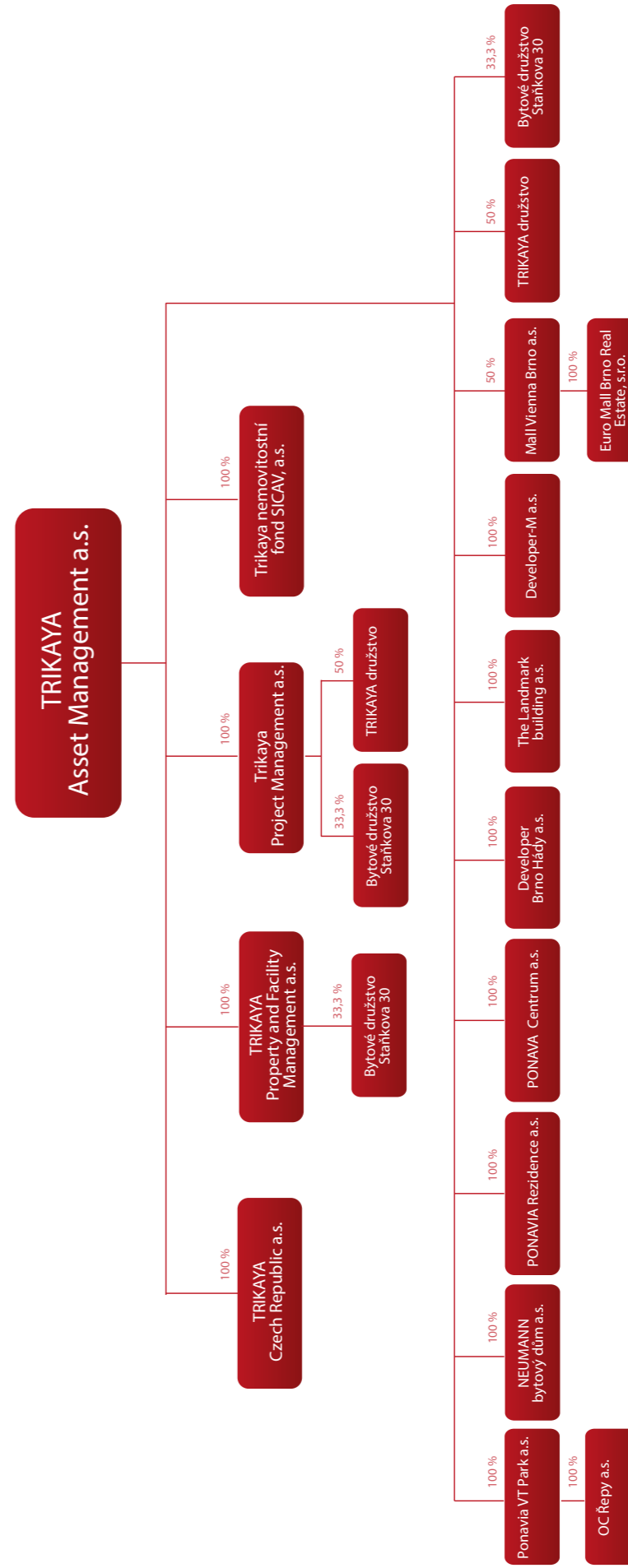
In the meantime, Trikaya became independent of its original foreign investors and in 2015 Trikaya Asset Management a.s. became the separate parent company of the entire financial group. The general transformation of the company opened up opportunities for new forms of financing for investment projects.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

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

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

In light of the ongoing uncertainty when preparing residential projects, where the permitting process typically takes up to 8 years, the decision was made to diversify the company portfolio and in 2017 Trikaya made two large acquisitions – the purchase of Shopping Point Řepy in Prague and FUTURUM Shopping Centre in Brno. The aim of these acquisitions is, on the one hand, to gain stable income from the lease of property less dependent on fluctuations in the housing market, and on the other to apply the know-how of the development company through the renovation and development of these older shopping centres. Over the past five years, the company has grown to more than double its original 15 employees.

FIREMŇÍ STRUKTURA SKUPINY
TRIKAYA GROUP STRUCTURE



VEDENÍ SPOLEČNOSTI COMPANY MANAGEMENT



DALIBOR LAMKA

*VÝKONNÝ ŘEDITEL
PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA*

Absolvoval jako Master in Economics na universitě ve švýcarském Fribourgu. Ve Švýcarsku pracoval nejdříve v bankovní sféře a od roku 1989 jako partner ve firmách Prorisco Consulting SA a B. I. D. SA se specializací na investiční projekty ve střední a východní Evropě.

V roce 2009 založil developerskou skupinu Trikaya, ve které působí jako předseda představenstva.

*CHAIRMAN OF THE MANAGING BOARD
EXECUTIVE DIRECTOR*

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

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



ALEXEJ VESELÝ

*VÝKONNÝ ŘEDITEL
MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA*

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

*VICE-CHAIRMAN OF THE MANAGING BOARD
EXECUTIVE DIRECTOR*

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



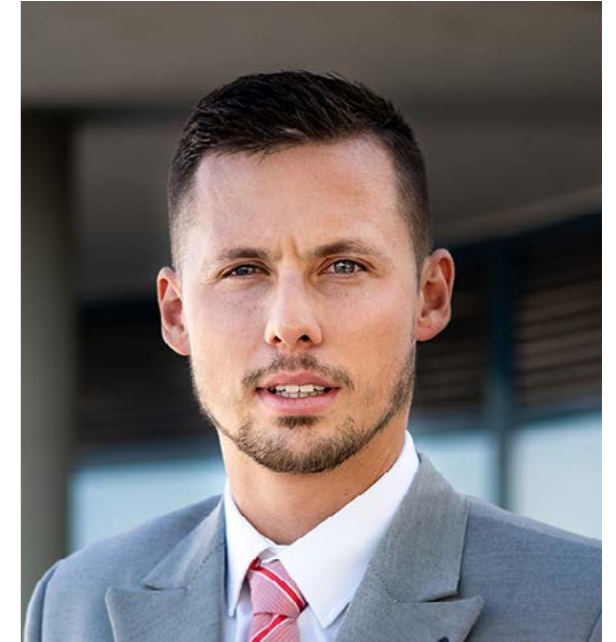
FRANTIŠEK ŠUDŘICH

OBCHODNÍ ŘEDITEL

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

SALES DIRECTOR

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



JAN KOLAŘÍK

FINANČNÍ ŘEDITEL

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

FINANCIAL DIRECTOR

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

TRIKAYA SE STALA JEDNÍM Z PŘEDNÍCH DEVELOPERŮ V REGIONU

TRIKAYA HAS BECOME ONE OF THE LEADING DEVELOPERS IN ITS REGION

Komentář finančního ředitele / CFO's comment

Jan Kolařík

finanční ředitel Trikaya/ Trikaya Financial Director



Vážení investoři, obchodní partneři a akcionáři,

Významné úspěchy

V uplynulém období skupina TRIKAYA dokázala, že se může řadit mezi lídry v segmentu rezidenčního developmentu v jihomoravské metropoli Brně v České republice. Tuto známku jsme získali především odstartováním prodeje dvou významných projektů společnosti a to projekty „Bytové domy Neumanka“ a „Ponavia Residence II“, který je pokračováním velmi úspěšného projektu „Ponavia Residence I“. V současné chvíli se prodává celkem 160 bytů v těchto dvou projektech s odhadovanými tržbami ve výši 900 mil. CZK. Tyto úspěšné projekty výrazně přispívají ke zvyšování pověsti a značky TRIKAYA v rezidenčním segmentu. Naším společným cílem je budovat architektonicky i stavebně kvalitní nemovitosti, které budou v očích široké veřejnosti považovány za výjimečné.

Za významné úspěchy v minulém období lze považovat i vstup společnosti do segmentu obchodních center. Skupina TRIKAYA nakoupila obchodní centrum Futurum v Brně a obchodní centrum Řepy v Praze. Tato dvě obchodní centra jsou velmi podobného charakteru, jelikož v současnosti nabízejí zajímavý výnos přibližně 6,5 % p.a. a velký potenciál zvýšení výnosu skrze redevelopment. Vzhledem k tomu, že property development je klíčový byznys skupiny, se v současné době zaměřujeme výhradně na nemovitostipřinášející zajímavé možnosti dalšího rozvoje. Celkové roční tržby těchto dvou obchodních center jsou přibližně 100 mil. CZK.

Diverzifikace a finanční stabilita

Pro akvizice dříve zmíněných obchodních center se společnost rozhodla i z důvodu diverzifikace zaměření skupiny. Cílem dalšího působení společnosti je rozšířit působnost za účelem ochrany společnosti vůči různorodým ekonomickým vlivům, jež mohou nastat v jednotlivých segmentech realitního trhu. V případě zbrzdění růstu rezidenčního developmentu v Brně je společnost schopna mít pravidelný příjem z retailových projektů.

Finanční stabilita společnosti je naším společným cílem. Rostoucí poptávka a nízká nabídka bytů

ve dvou největších městech České republiky způsobuje zvyšování cen bytů. Česká národní banka zpřísňuje podmínky pro poskytování hypotečních úvěrů ve smyslu požadované bonity klientů i růstu výše úroků, které mají přímý vliv na tempo prodeje a ceny jednotlivých bytů. Zvyšování úrokových sazeb nás nutí klást větší nároky na dlouhodobé finanční plány jednotlivých projektů. Cílem je udržovat dostatečný spread mezi náklady a výnosy jednotlivých projektů jako ochrana před nečekanými tržními situacemi.

Plán na další rok

V dalším období budeme usilovat o upevnování pozice jednoho z nejvýznamnějších developerů ve městě Brně se současným zachováním stabilního růstu společnosti a stabilními hospodářskými výsledky.

Děkujeme tímto všem obchodním partnerům a investorům za důvěru a spolupráci v minulých letech a těšíme se na spolupráci v letech následujících.

Dear investors, business partners and shareholders,

Significant achievements

In the upcoming period, TRIKAYA group secured its place between the leaders in residential development in South Moravian metropole Brno, Czechia. This is mainly due to the sale start of company's two important projects - "Neumanka apartment homes" and "Ponavia Residence II", which is a second phase to the very successful "Ponavia I" project. At the moment, we are selling a total of 160 apartments with estimated sales of 900 mil.CZK. These accomplishments contribute to the raising reputation of TRIKAYA as a brand in the residential sector. Our common goal is to build architecturally and structurally quality properties that will be perceived as exceptional.

Another significant achievement is our entry into the retail sector. TRIKAYA group purchased Futurum shopping centre in Brno and Řepy shopping centre in Prague. Both of these retail malls with similar characteristics offer a very interesting yield of 6,5 % p.a. and a potential

to increase the yield through redevelopment. Considering that property development is a core business of our group, we are currently focusing solely on realty opportunities with a possibility of further development. The total sales per annum reach approximately 100 mil. CZK for both of the shopping centres combined.

Diversity and financial stability

Diversity is one of the reasons why the group decided to acquire the above-mentioned shopping centres. Furthermore, the company is trying to extend the scope of business to protect itself from any economic impacts that may occur in different sectors of the real estate market. In the case of any residential development decline in Brno, the company will be able to receive a regular income from these two retail projects.

Financial stability is our main aim. The ever-growing increase in demand and decrease in supply of flats in the two biggest Czech cities causes an extreme price hike. The Czech National Bank is tightening mortgage conditions especially the required creditworthiness and higher interest rates which have a direct impact on the speed of sales and also the property prices. Raising interest rates put bigger pressure on the long-term financial planning of all our individual projects. The most important target is to maintain a sufficient spread between costs and revenues of each project as a provision for any unexpected market failures.

Plan for the next year

We will continuously work on strengthening of our status as one of the leading developers in Brno as well as maintaining the growth of our company with stable economic outcomes.

I would like to thank all of our partners and investors for their confidence in our partnership in the past and we look forward to our further cooperation.

PROFIT / LOSS STATEMENT

as of 30th June 2018

CZK / EUR thousands

// Rental income	100 436	3 860
// Service charges expense	- 50 582	- 1 944
// NOI from investment properties	49 854	1 916
// Other operating income	22 484	864
// Other operating expenses (personal, services, ...)	- 51 541	- 1 981
// NOI from other activities	- 29 057	- 1 117
// Depreciation	37 248	1 432
// NOI	- 15 815	- 608
// Interest income	0	0
// Interest cost	- 52 888	- 2 033
// Other financial income	37 445	1 439
// Other financial cost	- 335	- 335
// Revaluation of value of properties	87 713	3 371
// Financial profit or loss (+/-)	63 547	2 442
// Profit or loss before tax	47 096	1 810
// Income tax	2 000	77
// Profit or loss net of tax (+/-)	49 096	1 887

ČISTÝ PROVOZNÍ PŘÍJEM Z INVESTIČNÍCH NEMOVITOSTÍ ZA MINULÉ OBDOBÍ ČINÍ PŘIBLIŽNĚ 50 MIL. CZK, COŽ ODPOVÍDÁ HRUBĚMU VÝNOSU 6,5 %. TENTO VÝNOS ODPOVÍDÁ ÚROVNI TRŽNÍCH CEN TĚCHTO TYPŮ NEMOVITOSTÍ.

NET OPERATING INCOME FROM INVESTMENT PROPERTIES FOR THE LAST PERIOD AMOUNTS APPROXIMATELY 1,94 MIL. EUR WHICH CORRESPONDS TO GROSS YIELD 6,5 %. THE GROSS YIELD CORRESPONDS TO LEVEL OF PRICES OF THIS TYPE OF PROPERTIES.



Dlouhodobá zadluženost skupiny Trikaya je na úrovni 65 %, což je mírně vyšší oproti průměrné hodnotě zadlužení v segmentu realitního byznysu na úrovni 60 %. Návratnost vlastního kapitálu za minulé období byla 10,1 %, která odpovídá průměrné hodnotě tomuto typu byznysu. Poměr jednotlivých typů nemovitostí v našem portfoliu se oproti loňskému roku změnil ze 100% zaměření do rezidenčních nemovitostí na 46,8 % v rezidenčním odvětví, 52,8% v komerčním odvětví a 0,4 % v ostatních nemovitostech.

Long-term indebtedness of Trikaya Group amounts 65 %, which is slightly higher than average level of 60 % indebtedness in real estate field. Rentability of equity for the last period amounted 10,1 %, which corresponds to average of real estate business. Ratio of individual sort of properties in our portfolio was changed from 100% focus on residential segment to 46,8 % to residential segment, 52,8 % to commercial segment and 0,4 % to other properties.

50 M CZK 1,9 M EUR	6,5 %
NOI FROM INVESTMENT PROPERTIES	GROSS YIELD FROM INVESTMENT PROPERTIES

BALANCE SHEET

as of 30th June 2018

CZK / EUR thousands

// Investment properties	766 505	29 458
// Projects under construction	349 425	13 429
// Projects under development	413 815	15 904
// Other properties	5 654	217
// Goodwill	98 048	3 768
// Other fixed assets	3 191	123
// Long-term financial assets	8 708	335

NON-CURRENT ASSETS **1 645 346** **63 234**

// Short-term trade receivables	23 376	898
// Short-term other receivables	15 233	585
// Long-term other receivables	8 000	307
// Deferred tax receivable	8 000	307
// Cash and cash equivalents	76 802	2 952
// Accruals	1 731	67

CURRENT ASSETS **125 142** **4 809**

TOTAL ASSETS **1 770 488** **68 043**

**Celková aktiva v
minulém období vzrostla
na 1 770 mil. Kč**
**Total assets for the last
period have increased
to 68 mil. EUR**

1 770 mil. CZK
68 mil. EUR

as of 30th June 2018

CZK / EUR thousands

// Long-term bonds	572 200	21 991
// Long-term credits to the banks	203 108	7 806
// Other long-term liabilities	411 043	15 797
// Deferred tax liability	29 807	1 146

LONG-TERM LIABILITIES **1 186 351** **45 594**

// Trade liabilities	29 958	4 151
// Other short-term liabilities	68 737	2 642

SHORT-TERM LIABILITIES **98 695** **3 793**

TOTAL LIABILITIES **1 285 046** **49 387**

// Share capital	2 000	77
// Retained earnings and other capital funds	417 211	16 034
// Profit for the year	49 096	1 887

SHAREHOLDER'S EQUITY **419 211** **16 111**

RESERVES **0** **0**

NON-CONTROLLING INTERESTS **66 231** **2 545**

TOTAL SHAREHOLDER'S EQUITY AND LIABILITIES **1 770 488** **68 043**

Finanční výsledky skupiny Trikaya zobrazené výše prokazují, že se společnost může řadit mezi lídry v realitním byznysu v jihomoravské metropoli Brně v České republice.

Financial statements Group Trikaya showed hereinbefore prove, that Group Trikaya can be placed between leaders of real estate business in south-moravian metropolis Brno in Czech republic.

BRNĚNSKÝ REZIDENČNÍ TRH NESTÍHÁ USPOKOJOVAT POPTÁVKU BRNO RESIDENTIAL MARKET IS NOT ABLE TO MEET THE DEMAND

Analýza trhu / Market analysis

František Šudřich

obchodní ředitel Trikaya / Trikaya Sales Director



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

Jaké jsou hlavní trendy, které se na trhu za poslední roky projevily?

Brněnský trh nemovitostí sledujeme detailně již téměř pět let. Za tu dobu došlo k razantním změnám a jejich rychlost je v posledních letech poměrně nevídaná. Od roku 2015 začaly nové byty výrazně zdražovat – hovoříme o zdražení až o 50 % za uplynulé tři roky. Rostoucí ekonomika spolu s rekordně nízkými úrokovými sazbami hypoték umožňovala investice do nemovitostí širokému spektru klientů. Rostoucí poptávce ovšem zcela neodpovídal vývoj nabídky. V roce 2014 byla průměrná cena nabízeného bytu v brněnských novostavbách 47 150 Kč za metr čtvereční. Dnes se pohybujeme kolem průměrné ceny 71 500 Kč za čtvereční metr podlahové plochy.

Co je hlavní příčinou těchto výrazných změn?

Výrazný cenový růst nemovitostí byl v uplynulých letech způsoben především nepoměrem mezi nabídkou a poptávkou. Sílicí ekonomika společnosti a jednotlivých domácností umožňovala stále více zájemcům koupit vlastní bydlení nebo investování do nemovitostí, a to zejména ve spojení s nízkými úrokovými sazbami hypoték. Tyto dva aspekty byly hlavním motorem sílicí poptávky. Naopak nabídka tomuto trendu paradoxně nemohla jít naproti. Dle údajů Světové banky je ze 185 porovnávaných států Česká republika na 127. pozici v délce trvání povolení stavby. Složitá byrokracie zpožďuje a prodlužuje povolování staveb na řadu let.

Výrazné problémy pak zažívají zejména dva hlavní nemovitostní trhy v České republice – Praha a Brno. Ani jednomu z měst se totiž nepodařilo prosadit nový územní plán. V Brně tak stavíme dle územního plánu z roku 1994. Většina rozvojových ploch je již vyčerpána, některé jsou blokovány rigidními opatřeními, která se nepodařilo změnit. Od roku 2011 neproběhla v Brně jediná změna, která by umožnila novou výstavbu. Všechny tyto okolnosti omezují růst nabídky, který by mohl přispět k vyšší cenové konkurenci.

Často se v kontextu růstu cen hovoří o realitní bublině. Je to reálná obava?

Je jistě dobré v kontextu nepřírozeného růstu cen na téma realitní bubliny hovořit. Přesto se nedomnívám, že by současná situace odpovídala hrozící realitní bublině. O realitní bublině můžeme hovořit v situaci, kdy ceny nemovitostí rostou neúměrně jejich reálné hodnotě, třeba na základě spekulativních nákupů. V naší situaci ale vidíme přirozenou reakci trhu na vztah nabídky a poptávky. Pokud by nabídka byla schopna uspokojit rostoucí poptávku uplynulých let, k razantnímu růstu cen by

nedocházelo. Je také důležité si růst cen uplynulých let uvědomit v širším kontextu – česká ekonomika výrazně roste a je pochopitelné, že cenová úroveň se přibližuje západním zemím. Od roku 2009 do roku 2015 navíc ceny prakticky stagnovaly, za poslední tři roky jsme tedy dohnali téměř desetiletý přirozený růst cen. ČNB navíc vhodnými prostředky zasahuje do hypotečního trhu tak, aby si rostoucí ceny bydlení nemohli dovolit lidé, kteří na splácení reálně nemají. Tato opatření jsou namísto, právě nezajištěné úvěry by totiž mohly vznik realitní bubliny způsobit. Přísnější opatření bych ostatně od ČNB očekával již dříve.

Podíváme-li se na aktuální čísla z brněnského trhu, které nejzásadnější informace by nás měly zajímat?

Na brněnském trhu se po několika letech aktuálně poprvé zastavil cenový růst. Byty ve druhém čtvrtletí roku 2018 dokonce v průměru mírně zlevnily. V letošním roce navíc pozorujeme výrazný pokles prodejů. Je to dáno omezenou nabídkou, ve které zůstávají především dražší nemovitosti. Prakticky vymizel nejlevnější cenový segment. Novostavby s cenou do 50 000 Kč za metr čtvereční se v Brně prakticky nenacházejí. Snížení poptávky zapříčinilo také zdražení hypoték, úrokové sazby rostou pozvolným tempem od začátku roku 2017. Tyto trendy naznačují, že se trh stabilizuje na současné cenové hladině. Do budoucna tedy neočekáváme výrazný růst cen nemovitostí. Aktuálně mohou lidé vybírat z více než 700 nových bytů, což představuje oproti předchozím letům nárůst. Problémem ovšem zůstává nedostatek nejlevnějšího cenového segmentu, který zpravidla pokrývají větší developerské projekty sídlištního typu. Průměrná cena jednopokojového bytu je 2,8 milionu korun. Dvoupokojové byty stojí v průměru 3,8 milionu korun. Za třípokojový byt zájemci v Brně zaplatí v průměru 5,5 milionu korun a za byty s více pokoji 7,8 milionu korun.

Dotýkají se tyto změny i trhu se staršími byty?

Jednoznačně, trh starších bytů zpravidla následuje trh novostaveb s několikaměsíčním zpožděním. Pro obyvatele ve městě je ale možná ještě důležitější, že podobně následuje vývoj cen také trh s nájmem

**NEJVÝRAZNĚJŠÍ CENOVÝ RŮST
MÁME BEZESPORU JIŽ ZA SEBOU.
CENOVÁ ÚROVEŇ TRHU SE BUDE
V NADCHÁZEJÍCÍCH MĚSÍCÍCH
STABILIZOVAT.**

bydlením. V posledních letech vzrostly ceny pronájmů o více než 20 %. Adaptace nájemního trhu na změny cenové hladiny jsou pomalejší, proto nárůst cen pronájmů očekáváme i v nadcházejících letech.

To vede k tomu, že řada lidí bydlicích v nájmu zvažuje investici do vlastního bydlení. Cenová úroveň ve městě je ale pro velkou část populace nedostupná, řešení tedy hledají v bydlení za městem. Probíhající suburbanizace je ale pro město výrazně negativní jev, který vytváří velké nároky na infrastrukturu, zejména dopravní.

Není zmiňovaná suburbanizace obecný trend a nikoliv problém čistě brněnský?

Ano, do jisté se jedná o obecný trend, situace v Brně a velmi obdobně i v Praze tento trend multiplikuje. V odborné veřejnosti situaci označujeme v Brně jako novou suburbanizaci, protože lidé se nestěhují mimo město pouze do rodinných domů a tzv. satelitní zástavby, ale na lokality v širším zázemí města se soustředí i developeři, kterým se nedaří stavět ve městě. Na vesnicích tak vznikají městské typy bydlení a lidé se stěhují do bytů. To je velmi nebezpečné, protože míra suburbanizace se skutečně násobí.

Zatímco v celém Jihomoravském kraji bylo v roce 2017 postaveno 4027 nových bytů, tedy o 6,6 % více než v předešlém roce, v Brně to bylo pouze 894 nových bytů, což je oproti roku 2016 pokles o 9,1 %. Brno-venkov pak hlásí nárůst o 19,9 % na 1054 nových bytů ročně. Tato čísla jsou převrácením dosavadního vývoje, kdy se obvykle v Brně-městě stavělo oproti venkovu dvojnásobně.

Co je východiskem ze současné bytové krize?

Východiskem je postupné rozšiřování nabídky ve všech cenových segmentech. Vyrovnání poměrů nabídky a poptávky do budoucna opět obnoví určitý konkurenční boj mezi staviteli, ten se jistě projeví i v úpravě cen jednotlivých projektů. Situace ohledně nového územního plánu v Brně ale naznačuje, že dříve než za pět let, a to je optimistický odhad, se výrazně rychlejší výstavby nedočkáme.

Jaký bude vývoj cen nemovitostí do budoucna? Lze očekávat pokles cen nemovitostí?

Nejvýraznější cenový růst máme bezesporu již za sebou, cenová úroveň trhu se bude v nadcházejících měsících stabilizovat. Brněnský trh je relativně malý a každý větší projekt dokáže průměrné hodnoty trhu ovlivnit. Je tedy možné, že průměrné ceny bytů budou lehce klesat. Neznamená to ovšem, že by klesala reálná hodnota nemovitostí. Taková situace by nastala, pokud by se na trhu skokově objevilo velké množství bytů, po kterých by nebyla poptávka. Tento jev ale neočekáváme.

Trikaya prepares regular analyses of the new construction market in Brno. After several years of preparing these reports, the company's current database has become the most comprehensive tool for understanding the Brno market. The company regularly uses information from the database for its internal needs and for presenting market trends to the public. The current situation on the market is described by the company's sales director František Šudřich.

What are the major trends that have appeared on the market during recent years?

We have been monitoring the Brno market in detail for nearly five years now. During this time there have been significant changes, the speed of which is relatively unprecedented in recent years. Since 2015 the price of new apartments has skyrocketed. We're talking about an increase of up to 50% over the past three years. The growing economy along with record low mortgage interest rates has enabled a wide spectrum of clients to invest in real estate. Growing demand has, of course, not exactly been met by supply. In 2014 the average price of a new apartment in Brno was 47,150 CZK/m2. Today it ranges around an average of 71,500 CZK/m2.

What's the primary cause of these major changes?

The sharp rise in real estate prices during recent years was mainly caused by a gap between supply and demand. The booming economy and increased purchasing power of individual households has enabled more people to buy their own homes or invest in real estate, especially in combination with the low mortgage rates. These two aspects were the main drivers of the growing demand. On the other hand, supply was paradoxically unable to meet this demand. According to the World Bank, the Czech Republic is ranked 127th out of 185 countries when it comes to the time it takes to obtain a building permit. The complicated bureaucracy delays the issue of building permits and slows down the process by a number of years.

Significant problems are being felt by the two major real estate markets in the Czech Republic – Prague and Brno. Neither of these cities has been able to approve a new land use plan. In Brno we are building based on the land use plan from 1994. The majority of development spaces have already been used up, while some are blocked by rigid measures that have not been possible to change. Since 2011 there has not been a single change in Brno allowing new construction. All of these circumstances limit the growth of supply that could contribute to greater price competition.

In the context of rising prices, we often speak of a real estate bubble. Is this a real concern?

It is certainly good to consider a real estate bubble in the context of an unnatural price increase. Nevertheless, I do not believe that the current situation corresponds to an impending real estate bubble. A real estate bubble occurs when the price of real estate increases disproportionately to its real value, for example, based on speculative acquisition. In our situation, however, we see a natural reaction of the market based

on supply and demand. If supply had been able to meet the growing demand of recent years, such a sharp increase in prices would not have occurred. It is also important to consider the price increase of recent years in the broader context – the Czech economy is becoming stronger and it is understandable that prices are nearing those of western countries. Moreover, from 2009 to 2015 prices were practically stagnant, so the past three years have accounted for nearly ten years of natural price increase. The Czech National Bank is also introducing suitable measures in the mortgage market so that more expensive housing will not be available to people who realistically won't be able to make the payments. These measures are sound, as unsecured loans are exactly what could lead to a real estate bubble. I actually expected CNB to adopt more stringent measures sooner.

If we look at the current numbers from the Brno market, what basic information should be of interest to us?

For the first time in several years, prices have actually stopped rising in the Brno market. In the second quarter of 2018 the average price of apartments actually declined slightly. And this year we are also seeing a sharp drop in sales. This is due to the limited supply, which now consists primarily of more expensive properties. The cheaper price segment has virtually disappeared. New construction priced up to 50,000 CZK/m2 practically can't be found in Brno. Reduced demand is also due to more expensive mortgages as interest rates have slowly been growing since the beginning of 2017. These trends indicate that the market is stabilizing at current price levels. In the future we do not anticipate any marked increase in real estate prices. Presently people can choose from over 700 new apartments, which is an increase over previous years. Of course, one problem remains the lack of inexpensive housing, which is generally provided by larger housing estate development projects. The average price of a one-room apartment is 2.8 million crowns. Two-room apartments cost an average of 3.8 million crowns. For a three-room apartment in Brno buyers pay an average of 5.5 million crowns, while apartments with more rooms cost 7.8 million crowns.

Do these changes also affect the market for older apartments?

Absolutely. The market for older apartments generally follows the new construction market with a delay of several months. However, what may be even more important for city residents is that the rental market also behaves similarly. In recent years, rent prices have increased by more than 20%. The rental market is also slower to respond to changes in price, therefore we expect rents to continue to increase in the coming years.

This leads a number of people who are renting to consider buying their own home. But the prices in the city are unaffordable for a large portion of the population, so they end up looking for housing outside the city. However, the current suburbanization is a markedly negative phenomenon for the city that creates great demands on infrastructure, especially transportation.

Isn't suburbanization a general trend, and not just a problem specifically for Brno?

Yes, to a certain degree it is a general trend, but one that is magnified in Brno and likewise in Prague. In professional circles, we refer to the situation in Brno as new suburbanization, because people are not moving out of the city into family homes and satellite communities, but developers who are not able to build in the city are concentrating on sites on the city outskirts. Urban housing is being built in villages and people are moving into apartments. This is very dangerous because the level of suburbanization is truly multiplying.

While throughout the entire South Moravian region 4,027 new apartments were built in 2017, which is 6.6% more than in the previous year, in Brno only 894 new apartments were built, which is a decline of 9.1% compared to 2016. However, Brno-venkov reports growth of 19.9% with 1,054 new apartments annually. These figures represent a reversal of what had been typical development to date, where twice as much construction took place in the city than in the countryside.

What can be done to alleviate the current housing crisis?

The solution is to gradually increase supply in all price categories. A balanced ratio of supply and demand will in the future renew a certain amount of competition between builders, which will certainly be reflected in the price of individual projects. However, given the status of the new land use plan for Brno, one cannot expect much faster construction within the next five years, and even that is an optimistic estimate.

What will happen to real estate prices in the future? Can we expect prices to drop?

The sharpest increase in prices is certainly behind us. In the coming months market prices will stabilize. The Brno market is relatively small, and every large project is able to influence average market values. It is therefore possible that the average prices of apartments will decline slightly. Of course, this does not mean that the real value of property will fall. Such situation would only occur if there were suddenly a great number of apartments on the market for which there was little demand, and that is something we will not see.

TRIKAYA ÚSPĚŠNĚ ROZŠIŘUJE SVÉ OBCHODNÍ AKTIVITY

TRIKAYA IS SUCCESSFULLY EXPANDING ITS BUSINESS ACTIVITIES

Alexej Veselý

Výkonný ředitel a místopředseda představenstva / Vice-Chairman of the Managing Board



Společnost Trikaya začala v roce 2018 s realizací dvou bytových projektů. Svoje portfolio však rozšířila také o další projekty, které to jsou?

Trikaya se rozhodla pro expanzi na trh s komerčními nemovitostmi. Koupili jsme obchodní centrum Řepy v Praze a majetkově vstoupili do obchodního centra Futurum v Brně. V těchto dvou projektech vidíme velký potenciál, chceme modernizovat a nabídnout lepší a nové služby zákazníkům. Kromě vlastnictví center provozujeme i jejich správu prostřednictvím dceřiné společnosti Trikaya Property and Facility Management a.s., která vykonává správu i na rezidenčních projektech.

Proč zrovna obchodní centra?

Byla to skvělá příležitost. Už nějakou dobu je složité získat dobrou akvizici, ať už v Brně, či jinde. Kvůli problematickému územnímu plánu je stále těžší najít kvalitní pozemky, na kterých by se dalo stavět. A když už takový pozemek existuje, je o něj takový zájem, že se cena vyšplhá do nesmyslných, astronomických částek. Takové akvizice už potom ekonomicky nevycházejí. Dalším důvodem pro expanzi je samozřejmě diverzifikace investičního rizika. Máme závazky vůči svým investorům a chceme pro ně rozvíjet nové oblasti podnikání. Kromě bytů a obchodů plánujeme také výstavbu kanceláří, konkrétně jde o projekt Landmark v centru Brna.

Kanceláří se ale v Brně nyní staví poměrně dost, nemáte strach z nedostatku klientů?

Je pravda, že kancelářská výstavba je nyní v plném proudu. Nicméně po kvalitních kancelářích je stále velká poptávka. Nemám obavy z toho, že bychom se potýkali s nezájmem klientů. Landmark je v několika ohledech výjimečný, bude stát přímo v centru Brna, s perfektní dostupností jak veřejnou dopravou, tak autem. Velký důraz klademe na kvalitu zpracování a náš projekt rozhodně nebude zaostávat za ostatními velkými projekty, které se teď realizují.

Plánujete se do budoucna věnovat činnosti, která byla doposud hlavním produktem společnosti, tedy výstavbě bytů?

Určitě ano. Bytová výstavba zůstává stále důležitou součástí naší činnosti. Věříme, že s odblokováním nefunkčního územního plánu v Brně se možnosti výstavby uvolní a trh s byty se vrátí do normálu. Ve společnosti Trikaya máme zřízeno speciální akviziční oddělení, které se intenzivně věnuje pouze akvizicím. Mohu prozradit, že ani v oblasti bytové výstavby se neomezujeme pouze na Brno, ale poohlídíme se po příležitostech i mimo město.

Zmínili jste odpovědnost vůči investorům. Jakým způsobem je možné investovat do činností skupiny Trikaya?

V roce 2016 jsme vydali první emisi dluhopisů. Tyto dluhopisy byly vydány za účelem financování našich developerských projektů. Do roku 2018 proběhlo sedm emisí, z nichž každá byla určena vždy na podporu jednoho konkrétního projektu. Dluhopisy byly emitovány s různými splatnostmi a za různých podmínek. Celkově byly upsány dluhopisy v celkové výši půl miliardy korun. Jak už jsem zmínil, snažíme se o neustálou expanzi, abychom svým investorům mohli nabídnout investici do nejrůznějších příležitostí.



TRIKAYA SE ROZHODLA PRO EXPANZI NA TRH S KOMERČNÍMI NEMOVITOSTMI. KROMĚ BYTŮ A OBCHODŮ PLÁNUJEME TAKÉ VÝSTAVBU KANCELÁŘÍ.

Trikaya nedávno založila také nemovitostní fond. Co je jeho účelem?

Naše společnost uzavřela partnerství se společností CODYA investiční společnost, a.s., a výsledkem bylo založení investičního fondu kvalifikovaných investorů Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. SICAV je zkratka francouzského société d'investissement a capital variable neboli společnosti s proměnným základním kapitálem. Jde o zvláštní formu akciové společnosti, která je vždy investičním fondem. Do fondu budeme prodávat naše výnosové nemovitosti, primárně kanceláře, obchodní jednotky a obchodní centra. Má-li investor zájem o investici do fondu, kontaktuje správce fondu ve společnosti CODYA, následně proběhne schůzka, na které budou zájemci poskytnuty veškeré informace o podmínkách investice. Za vklad obdrží investor tzv. investiční akcii, čím se stane vlastně podílníkem fondu.

Trikaya began 2018 with two large residential projects. But it also expanded its portfolio with other projects. What are these?

Trikaya decided to expand into the commercial real estate. We purchased the Řepy Shopping Centre in Prague and obtained a stake in Futurum Shopping Centre in Brno. We see great potential in these two projects. We want to modernize them and offer customers new and better services. In addition to owning the centre we also manage it through our subsidiary Trikaya Property and Facility Management a.s., which also manages residential projects.

Why shopping centres?

It was an excellent opportunity. For quite some time it has been hard to find good acquisitions, whether in Brno or elsewhere. Because of the problematic land use plan it is increasingly difficult to find quality lots where you can build. And when there are lots, the demand is driving prices to ridiculously high levels. Such acquisitions are then not economically feasible. Another reason for expansion is naturally to diversify investment risk. We have obligations to our investors and want to develop new areas of business for them. In addition to apartments and stores we also plan to build an office building, specifically the Landmark centre in Brno.

But quite a lot of office space is being built in Brno. Aren't you worried about not finding enough clients?

It is true that the construction of office space is currently in full swing. Nevertheless, there remains strong demand for quality offices. I'm not worried about a lack of interest from clients. Landmark is exceptional in many ways. It will be in the centre of Brno, with excellent access by car and public transit. We place great emphasis on the quality of our work and our project will certainly not lag behind other major projects currently being built.

In the future do you plan to continue with what has been the company's bread and butter, apartment construction?

Yes, definitely. Apartment construction remains an important part of our activities. We believe that once problems with the dysfunctional land use plan are resolved, construction opportunities will open up and the apartment market will return to normal. At Trikaya we have set up a special acquisitions department that intensively focuses on just acquisitions. And I might add that even in residential construction we are not limiting ourselves to just the Brno market and are looking for opportunities outside the city.

You mentioned responsibility to investors. How is it possible to invest in the Trikaya Group?

In 2016 we issued our first bonds. These bonds were issued to finance our development projects. As of 2018 there have been seven emissions, each of which was intended to support a single particular project. The bonds were issued with different maturity dates and under different conditions. In total bonds were issued for a total of half a billion crowns. As I've already mentioned, we're trying to expand steadily so that we can offer our investors investment in various opportunities.

Not long ago Trikaya also established a real estate fund. What is the purpose of that?

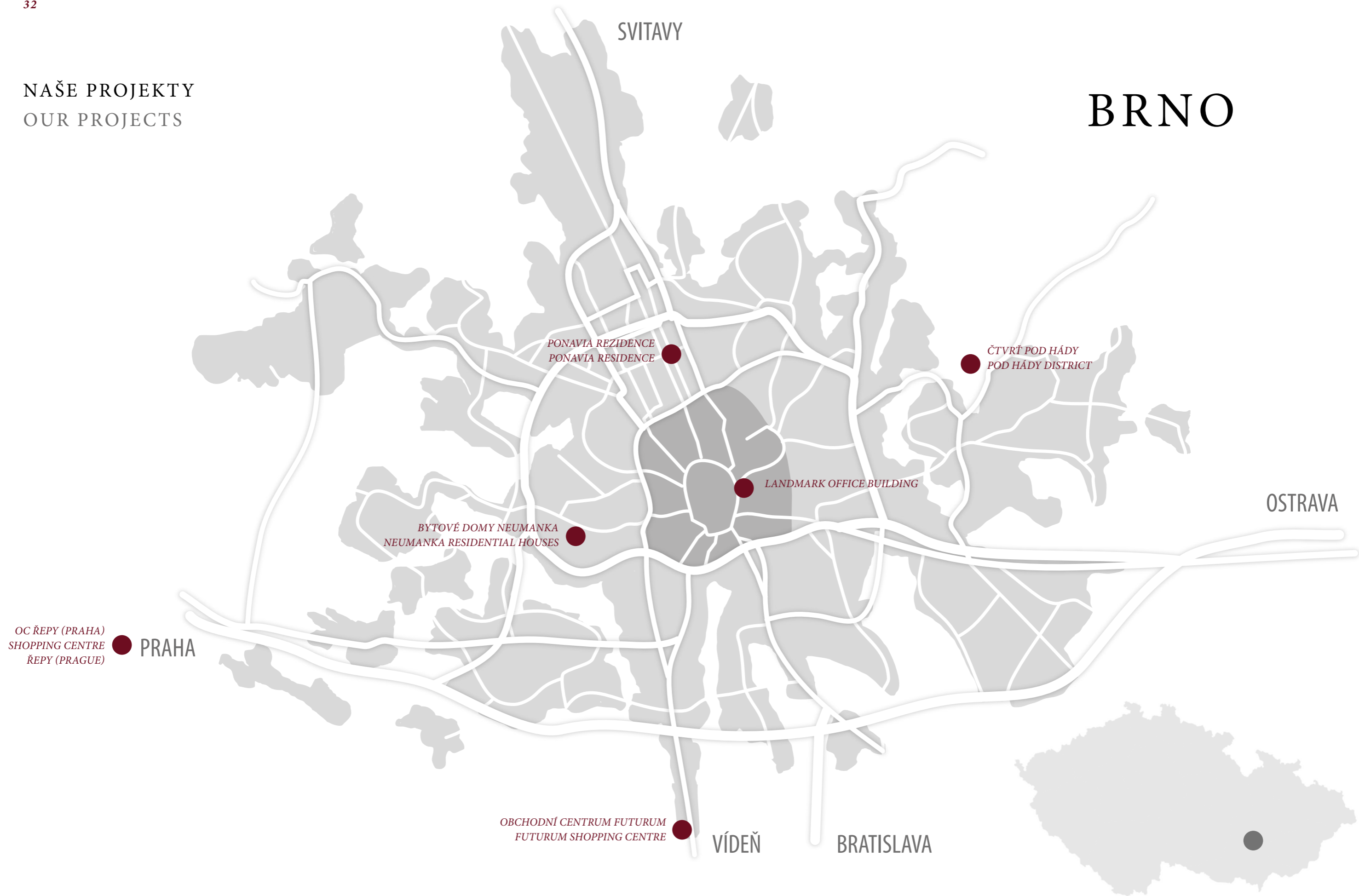
Our company has partnered with CODYA investiční společnost, a.s. to establish an investment fund for qualified investors, Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s. SICAV is a French acronym for Société d'Investissement a Capital Variable, which is a company with variable capital. This is a special form of a joint-stock company that is always an investment fund. We will sell our income properties to the fund, mainly offices, retail units and shopping centres. Investors interested in the fund should first contact the fund manager at CODYA. Then a meeting will be held where the prospective investor is given all information regarding the terms of investment. For a contribution, the investor will receive an investment share, making it a fund shareholder.

“

TRIKAYA DECIDED TO EXPAND INTO THE COMMERCIAL REAL ESTATE. . IN ADDITION TO APARTMENTS AND STORES WE ALSO PLAN TO BUILD AN OFFICE BUILDING.

—

NAŠE PROJEKTY
OUR PROJECTS



BRNO

SVITAVY

OSTRAVA

VÍDEŇ

BRATISLAVA

PRAHA

OC ŘEPY (PRAHA)
SHOPPING CENTRE
ŘEPY (PRAGUE)

PONA VIA REZIDENCE
PONA VIA RESIDENCE

ČTVRŤ POD HÁDY
POD HÁDY DISTRICT

BYTOVÉ DOMY NEUMANKA
NEUMANKA RESIDENTIAL HOUSES

LANDMARK OFFICE BUILDING

OBCHODNÍ CENTRUM FUTURUM
FUTURUM SHOPPING CENTRE

PONAVIA REZIDENCE II

Ponavia rezidence II navazuje na velmi úspěšnou první etapu, která byla vyprodána již před kolaudací. V blízkosti centra Brna, na rohu ulic U Červeného mlýna a Střední, vzniká nové bydlení se 104 novými byty o dispozicích 1 + kk až 4 + kk. Ve dvou podzemních podlažích je budováno parkování, vnitroblok bude osázen zelení. Přízemí nabízí kromě bytových jednotek také obchodní prostory.

Novostavba s osmi nadzemními podlažními má dva samostatné vchody s prostornými vstupními halami. V přízemí se nachází také místnosti pro kočárky. Každý byt má terasu nebo lodžii.

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

Lokalita, v níž se Ponavia rezidence nachází, má vynikající občanskou vybavenost a dostupnost do centra. Ve vzdálenosti několik minut chůze se nachází řada sportovišť – plavecký bazén, hokejové haly, fitness, tenisové kurty nebo park Lužánky. Autobusové a tramvajové zastávky v blízkosti zajišťují perfektní dopravní dostupnost.

Novostavba byla citlivě zasazena do okolní zástavby. Architektonický návrh z dílny kanceláře A69 architekti vytváří střídmy a funkční bytový dům s důrazem na užitek a pohodlí budoucích obyvatel



PONAVIA RESIDENCE II

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

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

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

The location of the Ponavia Residence has outstanding civic amenities and accessibility to the centre. Within a few minutes' walk you will find a number of athletic facilities – a swimming pool, ice rink, fitness centre, tennis courts and Lužánky Park. Nearby bus and tram stops provide perfect transportation access.

The new construction is tastefully set among the surrounding buildings. The architectural design by A69 architects creates a modest and functional apartment building with an emphasis on utility and the comfort of future residents.

PONAVIA REZIDENCE JE PROTOTYPEM MĚSTSKÉHO BYDLENÍ PONAVIA RESIDENCE IS A SYNONYM OF URBAN LIVING

Pavel Říha

projektový manažer / project manager



Původním záměrem společnosti Trikaya byla výstavba Ponavia parku, tedy kancelářských budov. Proč nakonec rezidence?

Je to tak, projekt kancelářských budov byl na stole několik měsíců, dokonce jsme na něj získali stavební povolení. Nicméně velký úspěch první etapy, bytového domu Ponavia rezidence, nás přesvědčil ke změně projektu na bydlení. Významně k tomu přispěl také vývoj trhu, kdy současná bytová krize nejen v Brně projektům bytového typu nahrává. Chtěli jsme pomoci lidem najít kvalitní bydlení, kterého je v současné době nedostatek.

Výstavba druhé etapy je již v plném proudu. Naváže na úspěch první etapy?

Vypadá to, že ano. Zájem o koupi bytů je velký, od zahájení prodeje na začátku roku 2018 je prodána více než třetina nabízených bytových jednotek

Čím to je? V čem je Ponavia rezidence II tak výjimečná?

Rozhodně svojí polohou, použitými materiály, nízkou energetickou náročností, vysokou úrovní standardů. Rozhodli jsme se pokračovat

cestou, která se nám osvědčila již v první etapě. K vysokému komfortu určitě přispívá dostatek parkovacích míst ve dvou podzemních garážích.

Na vizualizacích dům na první pohled zaujme zajímavým vzhledem. Kdo dal projektu tvář?

Ve druhé etapě jsme na projektu spolupracovali s architektonickou kanceláří A69 architekti, konkrétně s ing. arch. Jaroslavem Wertigem. Myslím, že pokud jde o vzhled budovy, udělali jsme zde velký krok kupředu. Na fasádě budovy najdete několik zajímavých detailů, jako jsou například zaoblené rohy, které evokují tvar lodi, nebo nepravidelné střídání lodžii, které působí hravě a neotřele a tím odlišují projekt od ostatních.

Co zajímavého najdeme v interiéru?

Novinkou jsou tzv. pódia, prosklené vyvýšené části bytového prostoru navazující na lodžie, které umožňují celoroční užívání takového prostoru. Vypadají dobře i zvenku a do bytu propouští více světla díky proskleným rohům. Ve všech bytech jsou umístěny komory, což ocení zejména majitelé menších bytů. V některých garsonkách jsou spací kouty, kam lze umístit postel a tím fakticky oddělit spací a obytnou část i u nejmenších dispozic.

Kromě bytů a obchodních prostor nabízí Ponavia residence II i townhousy, co to je?

Jde o zcela výjimečný produkt, který kombinuje komfort rodinného domu s možností bydlet v centru města. Jsou to v podstatě řadové domky se dvěma obytnými patry a podzemním patrem s garáží a technickou místností. Ke každému domku náleží rozlehlá zahrada. Townhousy jsou umístěny ve vnitrobloku projektu.

Jak bude vnitroblok vypadat?

Samozřejmě chceme, aby se lidem především dobře bydlelo. Kromě několika venkovních parkovacích stání bude tedy vnitroblok osázen zelení a bude zde vytvořena pobytová zóna s mobiliářem.

Plánujete nějakou další výstavbu v této lokalitě?

Pokud jde o blízké okolí residence, máme za to, že je zde rozhodně co zlepšovat. Chtěli bychom tuto část Králova Pole udělat hezčím a příjemnějším místem k žití. Potenciál zde bezesporu je, v blízkosti se nacházejí obchody, sportovní centrum, ale také příroda a parky. Bude-li to možné, určitě se o to pokusíme.

Trikaya's original plan was to build Ponavia Park, a complex of office buildings, why did you ultimately decide to go residential?

That's right. The designs for the office buildings were on the table for several months, and we even obtained a building permit. Nevertheless, the great success of the first stage of the Ponavia Residence apartments convinced us to change the project to residential. A major role was also played by market trends, where the current housing crisis has created ideal conditions for residential projects, and not only in Brno. We wanted to help people find quality housing, of which there currently is a shortage.

Second stage construction is already in full swing. Will it enjoy the same success as the first stage?

That looks likely. There is enormous interest in buying apartments. Since sales began at the beginning of 2018 more than a third of the units offered have been sold.

Why is that? What makes Ponavia II so exceptional?

Certainly, the location, and the materials use, the energy efficiency and the high level of standards. We've decided to continue down the road that has proven so successful in the first phase. And the residents certainly also appreciate all the parking in the two underground garages.

Visually, at first glance the building is quite interesting. Who is responsible for the design?

In the second phase of the project we collaborated with the A69 architects atelier, and specifically with architect Jaroslav Wertig. I think with regard to the appearance of the building we have taken a great step forward. On the facade you will notice several interesting details, such as the rounded corners which evoke the shape of a ship or the irregular alternation of loggia, which give an unusual and playful effect and set the project apart from others.

What interesting things will we find in the interior?

The podiums are new. These are glass-enclosed raised areas of the apartment space connected to the loggias that enable year-round use of the space. They also look good from outside and let more light into the apartment because of the glazed corners. There are closets in all apartments, which will certainly be appreciated by the owners of smaller units. In some studio apartments there are sleeping corners, where you can place a bed and separate the sleeping and living areas, even in the smallest layouts.

In addition to apartments and commercial space, Ponavia Residence II also offers townhouses, is that right?

The townhouses are exceptional in that they combine the comfort of a family home with the advantages of living in the city centre. They are basically two-story row houses with a basement floor for the garage and utility room. Each house has a sizeable garden. The townhouses are located in the courtyard of the complex.

What will the courtyard look like?

Naturally, we want people to live well. In addition to a few outdoor parking spaces the courtyard will be landscaped and furnished so residents can spend time there.

Are you planning any more construction in this location?

As far as the immediate vicinity of the residence we believe that there are certainly things that can be improved. We would like to make this part of Králova pole a nicer and more pleasant place to live. There's undoubtedly potential here. Nearby there are stores, a sports centre, as well as nature and parks. If it's possible we will certainly try.



ČTVRŤ POD HÁDY

Nová obytná lokalita se bude nacházet v areálu zchátralé a nevyužívané továrny Ergon v Brně Maloměřicích a Brně Obřanech. Před realizací dojde k demolici všech budov v areálu o rozloze 6,5 hektaru. Výstavba projektu proběhne v několika etapách.

Čtvrť bude zahrnovat ideální mix typů bydlení hromadného a individuálního, včetně zázemí pro sektor služeb. Klasické bytové domy budou obklopat centrální náměstí, v přízemí budou umístěny obchodní prostory. Viladomy umožní komornější bydlení, kdy každé ze tří pater bude rozděleno pouze mezi dva, maximálně tři byty. Řadové rodinné domky poskytnou maximální soukromí s možností využívat veškerou občanskou vybavenost. Inovativním typem bydlení jsou tzv. klastry – polouzavřené menší bytové celky s vlastním dvorem, který umožňuje prolínání soukromých a veřejných prostor, interakci mezi sousedy a vznik komunitního bydlení.

Důraz je kladen na ekologický ráz projektu, dostatek zeleně na veřejných prostranstvích a možnosti aktivního trávení volného času. Podstatným prvkem navržené lokality je proto maximální potlačení automobilové dopravy. Auta se v lokalitě pohybují pouze po nejnútnejších obvodových komunikacích a v maximální míře se pohybují v podzemních garážích. Díky tomu vzniká bezpečný centrální prostor se zelení a pěšími uličkami.

Čtvrť bude sousedit s lokalitou bývalého odkaliště pod Hády, které bude změněno na parkové plochy pro volnočasové aktivity. Realizace Hapalova parku bude zahájena na konci roku 2018.

ČTVRŤ POD HÁDY

This new residential area will be located in the former Ergon factory complex in Brno – Maloměřice and Obřany. Before construction begins all buildings in the 6.5 hectare complex will be demolished. Project construction will take place in several stages.

The neighbourhood will incorporate an ideal mix of individual and mass housing, including facilities for services. Classical apartment buildings will surround the central square, commercial space will be located on the ground floor. Villa apartments provide more intimate housing, where every three floors will be divided between 2 or at most 3 apartments. Regular row houses provide maximum privacy with the opportunity of using all civic amenities. An innovative type of housing are the clusters – semi-enclosed smaller apartments with their own courtyard that provide a combination of private and public space, promoting interaction between neighbours and community living.

An emphasis is placed on the ecological aspects of the project, sufficient greenery in public spaces and the opportunity to actively spend free time. An important element of the proposed site is the intent to minimize automobile traffic. Buildings will have service roads for necessary access, but cars will primarily use the underground garages. This will create a safe central green space with walkways.

The complex will be adjacent to the former pod Hády sludge pit, which will be transformed into a park space for leisure activities. Construction of Hapalův Park will begin at the end of 2018.



POD HÁDY SE PROLÍNÁ MĚSTO S PŘÍRODOU POD HÁDY IS WHERE THE CITY BLENDS WITH NATURE

Pavel Říha

projektový manažer / project manager



Projekt Čtvrť Pod Hády je odlišný od ostatních vašich projektů, v čem?

Poprvé se stěhujeme z centra města na okraj. Nová obytná čtvrť vznikne na místě nedostavěné továrny Ergon v Maloměřicích. Pozůstatky továrny budou zdemolovány a na jejich místě budou vybudovány zbrusu nové stavby. V tomto projektu se snažíme zejména o propojení kvalitního bydlení s přírodou. Budoucí obyvatelé se budou moci těšit z nádherných výhledů na město, v těsné blízkosti se nalézá Růženin lom, vysílač Hády nebo Velká Klajdovka. V těsném sousedství čtvrti, na místě bývalého odkaliště Hády, bude vybudován Hapalův park. V okolí tedy bude dostatek možností pro volnočasové aktivity.

Jaký druh bydlení projekt nabídne?

Na své si přijde každý. Od mladých lidí, kteří si kupují první samostatné bydlení, přes rodiny s dětmi až po seniory. V prodeji bude několik druhů bydlení. Budou to klasické bytové domy, které budou obklopat centrální náměstí, dále byty ve viladomech, které nabídnou více soukromí, řadové rodinné domky nebo byty v tzv. klastrech.

Co jsou to klastry?

Jde o částečně uzavřené bytové celky tvořené třípatrovými domky. Byty v přízemí budou mít zahrádky, pro horní byty budou k dispozici zelené střešní terasy. Vnitroblok má být místem pro setkávání obyvatel, hraní dětí, grilování... Hlavní myšlenkou je vybudování komunitního bydlení. Inspiraci jsme našli v bytových projektech v Rakousku, kde tento koncept velmi dobře funguje. Naši myšlenku uvedl do života ing. arch. Jiří Pilař, který je autorem projektu.

Najdeme v nové čtvrti i nějakou zeleň?

Této otázce jsme věnovali velké množství času. Nechceme vybudovat další betonové městečko, chceme, aby lidé žili v souladu s přírodou. Proto jsme oslovili odborníky na nejvyšší úrovni, ateliér zahradní architektury Flera Ferdinanda Lefflera. Tento ateliér se věnuje nejen zahradní architektuře, ale i komplexnímu landscapingu. Území bude řešeno celkově, kromě zeleně budou zpracovány také způsoby využití venkovních ploch, hřiště, sportovní koutky, vodní plochy apod.

Nebude nová čtvrť příliš odtržená od města? Co občanská vybavenost?

Vzhledem k tomu, že by zde mělo najít domov až 1 100 obyvatel, přemýšleli jsme samozřejmě nad tím, jak obyvatelům život zde co nejvíce usnadnit a zpříjemnit. Plánujeme tedy vytvoření centrálního náměstí, kde budou obchody, služby a bude vybudována i školka pro děti. Součástí projektu je i seniorské bydlení.

Jak vypadá takový seniorský byt?

Bude se jednat především o garsoniéry. Interiér bude bezbariérový, speciálně upravena bude např. koupelna. V domě bude k dispozici sociální služba, která bude seniorům poskytovat širokou škálu služeb od zdravotnického ošetření, donášky jídla či potravin až po doprovod klienta např. k lékaři.

Jakým způsobem bude řešena doprava?

Rádi bychom, aby ke čtvrti zajížděl autobus městské hromadné dopravy. V této souvislosti nyní řešíme změnu využití příjezdové komunikace z účelové, na kterou městská hromadná doprava zajíždět nemůže, na místní. Do té doby bude možno využívat autobusovou zastávku na ulici Jarní, ke které povede pěší komunikace a bude dostupná pěší chůzí v řádu několika minut. Věříme ale, že se nám změnu způsobu využití stávající komunikace podaří vyjednat a budeme mít točnu autobusu. Pro obyvatele, kteří budou dojíždět autem, budou vybudovány

podzemní garáže s dostatečnou kapacitou parkovacích míst. Snažíme se o vytvoření co nejbezpečnějšího bydlení, páteřní komunikace vede po okraji čtvrti a osobní dopravu svádí právě do podzemních garáží.

Příprava projektu se oproti plánu o několik měsíců opozdila, k jakým komplikacím došlo?

Jedním z důvodů byly nevyjasněné majetkové vztahy týkající se pozemků pod příjezdovou silnicí. Ty se však již podařilo vyřešit. Další podstatnou komplikací byla problematika odvádění dešťových vod. Řešení je nakonec to nejlepší možné – dešťová voda bude vsakována a využita přímo na místě, nebude odváděna kanalizací pryč. Zabráníme tím tedy problému s nedostatkem spodních vod.

Počítá se s nějakým dalším rozvojem lokality?

Ano, s dalším rozvojem do budoucna počítáme. V současné době existuje studie, která řeší rozvoj dalších ploch směrem do Maloměřic. Studie již byla projednána s Kanceláří architekta města. Nyní čekáme na přijetí nového územního plánu města, abychom mohli začít připravovat projekt. V těsném sousedství čtvrti, na místě bývalého odkaliště Hády, bude vybudován Hapalův park. V okolí tedy bude dostatek možností pro volnočasové aktivity.

How is the Čtvrť pod Hády project different from your other projects?

For the first time we are moving from the city centre to the periphery. The new residential neighbourhood will be built on the uncompleted Ergon plant in Maloměřice. The remains of the factory will be demolished and brand new buildings will be built in their place. In this project we are especially trying to combine quality living with nature. Future residents will enjoy a beautiful view of the city while Růženin quarry, transmitter Hády and Velká Klajdovka are located nearby. And right next to the complex, Hapalův Park will be built on the site of the former Hády sludge pit so there will be plenty of opportunity for leisure activities.

What kinds of housing will the project entail?

Something for everyone. From young people buying their first home, to families with children and even seniors. There will be several types of housing for sale. Classical apartment buildings will surround the central square, then there will be apartments in villas that offer more privacy, then regular row houses or apartments in clusters.

What are clusters?

These are partially enclosed apartments in three-story buildings. Apartments on the ground floor will have gardens, the upper apartments will have green roof terraces. The inner courtyard is intended to be a place for children to play and residents to meet, cook out... the main idea is to create a residential community. We were inspired by apartment designs in Austria, where this concept works very well. Our idea has been brought to life by architect Jiří Pilař, the project designer.

How about neighbourhood green spaces?

We have devoted a great deal of time to this issue. We don't want to build another concrete town, we want people to live in harmony with nature. That's why we contacted experts at the highest level, the Flera Atelier of garden architecture of Ferdinand Leffler. This atelier is devoted not only to garden architecture but also to comprehensive landscaping. The entire complex will be landscaped, and in addition to greenery there will be outdoor areas for playgrounds, sports, water features etc.

Won't this new neighbourhood be too isolated from the city? What about public amenities?

Considering that this will be home to up to 1,100 residents, we have naturally thought about making life here for residents as simple and pleasant as possible. We plan on creating a central square, where there will be stores, services and a kindergarten for children. The project also includes housing for seniors.

What does the housing for seniors look like?

These will mostly be studio apartments. The interiors will be wheelchair accessible, and the bathrooms will have special fixtures. The building will have a social centre offering seniors a wide range of services from medical examinations, food or grocery deliveries, and an escort service to take clients to see a doctor, for example.

And what about transportation?

We would like for a municipal transit bus to service the neighbourhood. In this regard we are currently trying to change the access road from special purpose, on which municipal buses cannot travel, to local. Up until that time it will be possible to use the bus stop on Jarní ul. There's a walkway that leads to the bus stop in just a few minutes' walk, but we are confident that we will be able to negotiate the change in road classification so there will be regular city bus service. For residents who want to drive there will be underground garages with sufficient parking. Our aim is to create the safest possible living space, so the main road will run along the edge of the neighbourhood and cars will be directed to the underground garages.

Project preparations are several months behind schedule. Were there complications?

One reason was the ambiguous property relations concerning the land used for the access road. This has been resolved. Another major complication was the problem of rainwater drainage. This has been resolved in the best possible manner – rainwater will be absorbed and used right on the site and won't be drained away. This will prevent any problems with a lack of groundwater.

Are you planning on any additional development at the site?

Yes, we are planning additional development in the future. At present there is a study on the development of other areas in the direction of Maloměřice. The study has already been discussed with the City Architect's Office. Now we are waiting for a new land use plan to be adopted for the city so that we can begin preparing the project. Hapalův park will be built right next to the complex on the site of the former Hády sludge pit so there will be plenty of opportunity for leisure activities.



BYTOVÉ DOMY NEUMANKA

Bytový komplex Neumanka vyroste na ulici Neumannova v žádané Masarykově čtvrti v Brně. Masarykova čtvrť je známá jako jedna z nejlepších rezidenčních čtvrtí ve městě.

Čtyři bytové domy nabídnou 47 bytových jednotek. Velikosti jednotlivých bytů jsou navrženy tak, aby si každý zájemce mohl vybrat takovou prostorovou dispozici, která mu nejvíce vyhovuje. Od menších bytů 1 + kk až po prostorově velkorysé 4 + kk. Plocha jednotlivých bytů se pohybuje od 31 m2 do 112 m2. Dle potřeb nových majitelů lze jednotlivé byty vzájemně propojovat a vytvořit tak i několik skutečně nadstandardních bytů. Jednotlivé byty mají k dispozici terasy, lodžie, balkony nebo vlastní zahrádky. Kromě bytových jednotek je součástí komplexu také 63 parkovacích stání a několik desítek sklepů. Před komplexem se nachází uzavřená pobytová plocha pro obyvatele bytů. Součástí projektu je také soukromá sauna pro obyvatele domu.

Centrum města je dostupné autem i MHD během několika minut, stejně jako výjezd na D1.

Neumanka je šikovně skryta ve svažujícím se terénu. Směrem do ulice jsou jen dvě nadzemní podlaží; tři další podzemní jsou již pod úrovní ulice. Celý projekt respektuje sousední stavby. Pro stavbu budou použity velmi kvalitní materiály a postupovat se bude podle nejpřísnějších ekologických norem. Ty zaručují výraznou úsporu energií. Velkým přínosem je především použití vápenopískových cihel, které vyhovují nejvyšším nárokům na kvalitu pasivních a nízkoenergetických staveb. Vysokému uživatelskému standardu přispívají také velkoformátová dřevěná okna s trojskly.

Projekt je dílem brněnské architektonické kanceláře Kuba & Pilař architekti, založené roku 1998 architektky Ladislavem Kubou a Tomášem Pilařem. Patří mezi nejoceňovanější české ateliéry a několikrát uspěla například v Grand Prix architektů. Její budovy jsou často pojaty minimalisticky s využitím pohledového betonu. Oba architekti vycházejí z tradic kvalitní předválečné české i současné světové architektury.

Výstavba bude zahájena v září 2018, do užívání novým majitelům budou byty předány v březnu 2020. Téměř polovina bytů byla prodána již v pololetí roku 2018.

NEUMANKA APARTMENT HOMES

The Neumanka apartment complex is located on Neumannova Street in the desirable Masaryk quarter in Brno. The Masaryk quarter is known as one of the best residential quarters in the city.

Four apartment buildings offer 47 apartment units. The size of individual apartments is designed so that each prospective buyer can choose the spatial layout that suits him or her best. Apartments range in size from studio apartments (1+kk) up to spacious three bedrooms apartments (4+kk). The area of individual apartments ranges from 31 m2 do 112 m2. Depending on the needs of the new owners, individual apartments can even be combined to create true luxury apartments. Individual apartments have terraces, loggias, balconies or their own gardens. In addition to the apartment units, the complex also includes 63 parking spaces and several dozen basement rooms. In front of the complex is an enclosed area for residents. The complex even boasts a private sauna for residents.

The city centre can be reached by car or municipal transit in just a few minutes, as can the D1 highway.

Neumanka is cleverly hidden in sloping terrain. Facing the street there are only two above-ground floors; three other underground floors are below street level. The entire project respects the neighbouring buildings. Only high-quality materials will be used for construction, which will comply with the most stringent ecological standards, guaranteeing significant energy savings. A great benefit is the use of sand-lime bricks, which meet higher standards for passive energy and energy efficient construction. Also contributing to high user standards are the large-format wooden windows with triple glazing.

The design is the work of the Kuba & Pilař architects office in Brno, founded in 1998 by architects Ladislav Kuba and Tomáš Pilař. It is one of the most respected Czech ateliers that has won the National Architecture Award several times. Their buildings often feature minimalist design with Béton brut. Both architects have roots in the tradition of pre-war Czech and contemporary global architecture.

Construction will begin in September 2018 and apartments will be handed over to their new owners in March 2020. Nearly half of the apartments were already sold mid-way through 2018.

VÝJIMEČNÉ BYDLENÍ V NEJŽÁDANĚJŠÍ BRNĚNSKÉ LOKALITĚ EXCEPTIONAL LIVING IN THE MOST DESIRABLE LOCATION

Filip Bednařík

projektový manažer / project manager



V září započne výstavba projektu Neumanka. Na výstavbu se několik let čekalo, proč?

Pozemek v Masarykově čtvrti jsme koupili i s projektem, který počítal s výstavbou bytového domu. Tento projekt se ovšem nesesetkal s pozitivním ohlasem majitelů sousedních domů a bytů, bylo tedy nutné jej přepracovat. Nakonec bylo sousedům představeno několik variant projektů a až ta poslední byla přijata. Tomuto přijetí však předcházela řada měsíců jednání a roky náročných úprav projektu tak, aby perfektně zapadl do již existující zástavby. Výsledkem je velmi zdařilý projekt, který citlivě zasazuje bytové domy do svažitého pozemku a přitom v minimální míře omezuje sousedy.

Kdo je autorem projektu?

Neumanka je dílem ing. arch. Jiřího Pilaře z ateliéru Kuba & Pilař architekti s.r.o. Jiří Pilař je zkušený architekt, se kterým naše společnost spolupracuje dlouhodobě a který se podílí i na přípravě projektu Čtvrť Pod Hády.

Začátek výstavby se oproti avizovanému termínu o několik měsíců posunul, co bylo příčinou?

Ke komplikacím došlo při výběrovém řízení na generálního dodavatele stavby. V průběhu tendru vyšlo najevo, že pozemek se nachází na skalnatém podloží, a ne každá z přihlášených stavebních společností byla schopna se s touto novou situací vypořádat. Tendr se tedy musel opakovat, čímž došlo k průtahům v řádu několika měsíců. Nakonec z něj vyšla vítězně společnost PSK Group s.r.o., která již na přípravě stavby pracuje.

Masarykova čtvrť je lukrativní adresa, je o byty velký zájem?

Ano, velký. Od zahájení prodeje je k polovině roku 2018 prodána téměř polovina z dostupných bytů. Luxusní byty v nejvyšším patře nyní k prodeji nenabízíme, vzhledem k enormnímu zájmu bude prodej probíhat formou aukce. Předpokládáme, že aukce bude spuštěna na podzim roku 2018.

Jak vypadá typický klient?

Velká část klientů přichází z řad současných obyvatel Masarykovy čtvrti, kteří mají k místu citovou vazbu. Hledají však novější a kvalitnější bydlení, než které v tento okamžik mají. Dalším typem zájemců jsou investoři, kteří se zajímají zejména o bezpečnou a jistou investici, což jim koupě bytu v tomto projektu zaručuje. Mezi kupujícími jsou však i rodiny s dětmi, které oceňují klid a bezpečnost v lokalitě.

V čem se Neumanka liší od jiných bytových projektů?

Kromě už zmíněné luxusní lokality budou mít budoucí obyvatelé k dispozici například saunu. Navíc každý z bytů má balkon, lodžii, terasu nebo zahradu nebo kombinaci těchto prvků. Stavba samotná bude nízkoenergetická, o zahrady se postará automatický systém zavlažování, o zastínění posuvný systém stínících prvků, které mají jak praktickou, tak i designovou funkci.

Mají kupující možnost upravit si byty podle svých představ?

Na Neumance nabízíme v ceně bytu vysoký standard, jsou to např. dřevěné podlahy nebo dřevěná velkoformátová okna s trojskly. Navíc klient bude mít možnost upravit si dispozici bytu podle svých představ posunem vnitřních příček nebo změnit interiér bytu výběrem odlišných povrchů a zařizovacích předmětů. Dispozice bytů byly navrženy tak, aby bylo možné také jednotlivé byty propojovat. Všem klientům je k dispozici náš specialista klientských změn, který konzultuje klientské změny jednotlivě s každým klientem.

***In September construction will begin on the Neumanka project. Construction was held up for several years. Why?***

When we bought the land in the Masaryk quarter we already had a plan to build residential housing. Of course, this project was not well received by the owners of neighbouring buildings and apartments, so it had to be reworked. In the end, neighbours were presented several variations of the project and the final one was accepted. However, this was preceded by months of negotiation and years of painstaking modification of the design to perfectly fit the current landscape. The result is an extremely harmonious project that tastefully nestles apartment buildings in a sloping site and minimally disrupts the neighbours.

Who designed the project?

Neumanka is the work of architect Jiří Pilař from the atelier of Kuba & Pilař architekti s.r.o. Jiří Pilař is an experienced architect who has worked with our company for many years and is also taking part in preparations for the Čtvrť Pod Hády project.

The planned start of construction has been delayed for several months. What was the cause?

There were complications in the tender to select the general contractor. During the tender we learned that the site is located on bedrock, and not all of the construction companies that submitted bids were capable of handling this new situation. So, the tender had to be repeated, which delayed the project by several months. In the end the winning company was PSK Group s.r.o., which is already making preparations for construction.

***The Masaryk quarter is a lucrative area. Was there great interest in the apartments?***

Yes, considerable. Since they went on sale up to mid-2018 nearly half of the available apartments have been sold. We are no longer offering the luxury apartments on the top floor for sale. Because of the enormous demand they will be auctioned off. We expect the auction to be held in the fall of 2018.

How would you describe a typical client?

A large number of clients already reside in the Masaryk quarter and have emotional ties to the neighbourhood. But they are looking for newer, higher quality housing than they currently have. Other buyers are investors who are primarily looking for a safe and secure investment, and an apartment in this project fits the bill. Other buyers are families with children who are looking for a quiet and safe place to live.

How does Neumanka differ from other apartment complexes?

In addition to the prime location, future residents will have a sauna at their disposal. Also, each apartment has a balcony, loggia, terrace or garden, or a combination of these elements. The building itself is very energy efficient, there is an automatic irrigation system for the gardens, and shade is provided by a sliding system of shade elements that have a practical as well as aesthetic function.

Can buyers customize their apartments?

The apartments at Neumanka offer high standards such as wooden floors or large wooden windows with triple glazing. Clients are able to customize the layout of the apartment by moving interior partitions or change the interior by selecting various surfaces and furnishings. The layout of apartments is also designed to that individual apartments can be combined. All clients can use the services of our client change specialist, who will meet with them individually to discuss any changes.

LANDMARK OFFICE BUILDING

V samém centru města vyroste kancelářská budova standardu AAA. Budova nabídne kancelářské prostory o výměře 8 400 m² hrubých kancelářských ploch a zaručí špičkové pracovní prostředí pro nejnáročnější klientelu. V okolí se nacházejí veškeré potřebné služby: kanceláře notářů, finanční úřad, pošta. V těsné blízkosti jsou zastávky tramvají a autobusů. Z vnitřního městského okruhu se dostanete autem či MHD kamkoliv za pár minut, na dálnici D1 za deset minut.

Projekt přímo sousedí se zavedeným kancelářským komplexem IBC, bude jej však výrazně převyšovat kvalitou provedení a vybavením.

Projekt je připravován v souladu s normami certifikačního systému LEED, který se používá pro hodnocení kvality budov. Landmark Office Building usiluje o nejvyšší hodnocení, tedy LEED PLATINUM.



LANDMARK OFFICE BUILDING

This AAA standard office building will be erected in the very heart of the city. The building will offer 8 400 m² of office space and guarantee premium work space for the most demanding of clientele. All necessary services are located nearby: notary office, financial office and post office. Tram and bus stops are close by. From the inner ring road, you can get anywhere by car or city transit in a few minutes. The D1 highway is 10 minutes away.

The project is directly adjacent to the established IBC office complex but will surpass this building in terms of quality and furnishings.

The project has been prepared in accordance with the standards of the LEED certification system, which is used to assess the quality of buildings. The Landmark Office Building is striving to attain the highest rating, LEED PLATINUM.

PREMIOVÁ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVA V CENTRU MĚSTA PREMIUM ADMINISTRATIVE BUILDING IN THE CITY CENTRE

Filip Bednařík

projektový manažer / project manager

Prázdný pozemek na rohu ulic Koliště a Milady Horákové už dlouho čeká na svůj projekt. Co je v plánu?

Tento pozemek jsme koupili v dubnu 2016 včetně stavebního povolení na novostavbu hotelu. Hotel tam ale stát nebude, připravujeme projekt výstavby kancelářské budovy.

Jak bude budova vypadat?

Naším prvotním záměrem bylo postavit věž s jedenácti patry, včetně ustupujících. Původní navrhovaná výška objektu byla 46 metrů, nyní pracujeme s projektem, který počítá s devíti patry a výškou 34 metrů.

Proč došlo ke snížení?

Bohužel vzhled zasahoval do původního výškového rozvržení města Brna a přilehlých stávajících objektů. Nová výška nárožní dominanty objektu byla schválena ministerstvem kultury.

Je to důvod, proč Landmark ještě nestojí?

Ano, je. Vzhledem k tomu, že stavební podmínky regulačního plánu města Brna nám neumožnily zrealizovat stavbu, která byla navržena na začátku, předložili jsme změnu regulačního plánu a nyní probíhá několikaúrovňové projednávání v rámci zákonného postupu schvalování změny regulačního plánu. Plán je vyvěšen na veřejné vývěsce magistrátu města Brna. Bude vypsáno veřejné projednání změny a bude stanovena doba, po kterou lze vznášet dotazy, připomínky nebo námítky. Po uplynutí této doby bude změna plánu postoupena radě města ke schválení.

Pokud se tedy podaří všechny komplikace vyřešit, jak bude Landmark vypadat?

Počítáme nyní s 9 patry a výškou 34 metrů. Chtěli jsme vytvořit unikátní dům, který bude výjimečný nejen svým umístěním, ale i vzhledem. Projekt připravuje ing. arch. Tomáš Pilař pro projekční a inženýrskou kancelář AED project. Na finálním vzhledu se ještě pracuje. Pokud jde o materiály, nosná část budovy bude tvořena železobetonovým skeletem, který bude doplněn příčkami z cihel. Fasáda bude tvořena alucobondy otevírajícími se k jednotlivým okenním otvorům, které jsou uvažovány na celou výšku podlaží.

Jaký standard zájemcům o kanceláře nabídnete?

Rádi bychom nabídli ten nejvyšší. Samozřejmostí budou zdvojené podlahy s podlahovými krabicemi, které umožní nelimitované rozmístění pracovních míst, stropní jednotky zajišťující komfortní způsob vnitřního chlazení i vytápění, automatická ventilace pro dostatečnou výměnu vzduchu, možnost připojení nájemníků na záložní zdroje, orientační systém. Pokud jde o energetickou náročnost, usilujeme o získání certifikátu energeticky úsporného objektu dle systému LEED.

Budou mít budoucí nájemníci k dispozici nějaké služby?

V přízemí bude centrální recepce, která bude fungovat nepřetržitě. Na střeše bude vybudována zelená terasa, která bude sloužit k odpočinku a relaxaci. Občerstvení nabídne restaurace nebo kavárna umístěná v přízemí. Dvoupodlažní podzemní garáže s kapacitou 62 parkovacích stání umožní bezproblémové parkování. Příjezd do garáží bude možný z ulice Milady Horákové. Rádi bychom také vybudovali šatny nebo stojany na kola, to už bude záviset na požadavcích budoucích nájemců.

Do jaké míry bude možné zasahovat například do členění prostor nebo vybavení? Budou možné úpravy na přání?

Ano, jsme připraveni vyhovět požadavkům budoucích klientů v maximální možné míře. Jednotlivá patra lze dělit na kanceláře od 50 metrů čtverečních nebo ponechat jako open space o výměře až 1 200 metrů. Celkově bude v domě 8 400 metrů hrubých podlažních ploch. Standardní jednotlivé patro bude mít výměru okolo 1 200 metrů, ustupující patra, tedy sedmé až deváté, okolo 400 metrů. Pokud jde o návrh nebo vybavení interiéru, i zde nabízíme spolupráci, ať už formou doporučení, nebo přímo realizací.

The empty lot on the corner of Koliště and Milady Horákové streets has long been waiting for construction. What is the plan?

We purchased this lot in April 2016 along with a building permit to build a new hotel. However, there won't be a hotel. Instead, we are constructing an office building.

What will the building look like?

Our initial plan was to build a tower with eleven floors, including receding stories. The original proposed height of the building was 46 meters. Now we are working with a design that calls for nine floors and a height of 34 meters.

Why the reduction?

Unfortunately, the design conflicted with the height restrictions for the City of Brno and the adjacent buildings. The new height of the tallest corner of the building has been approved by the Ministry of Culture.

Is that the reason why the Landmark hasn't been built yet?

Yes, it is. Considering that the city's building regulations prevented us from pursuing the original design, we submitted a request for a regulatory change and now negotiations are taking place on several levels to approve the change. The regulations are posted on the public bulletin board in Brno City Hall. There will be public hearings regarding the changes and a time will be set for submitting questions, comments or objections. After this period, the zoning change will be presented to the city council for approval.

If you are able to resolve all of these complications, what will the Landmark look like?

We are currently planning on 9 floors and a height of 34 meters. We wanted to create a unique building that will not only be exceptional because of its location, but also because of its appearance. The project is being prepared by architect Tomáš Pilař for the AED project design and engineering office. They are still working on the final appearance. With respect to materials, the load-bearing structure of the building will be a reinforced concrete skeleton, supplemented by brick partitions. The facade will be made of Alucobond, with windows running the full floor height.

What kind of standards will you offer prospective clients?

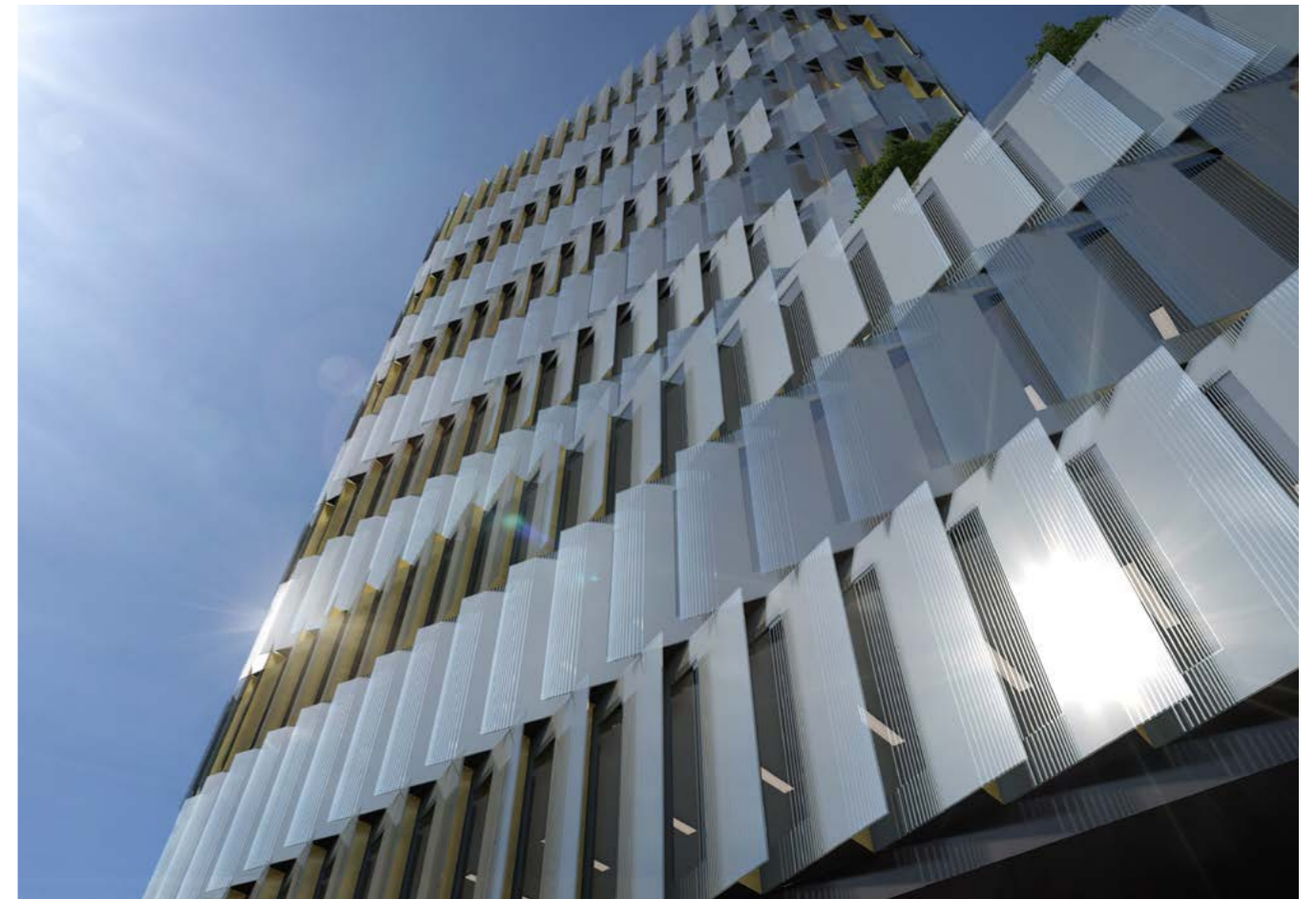
We would like to offer the highest possible standards. Naturally there will be double floors with floor boxes enabling unlimited configuration of work areas, ceiling units comfortably ensuring interior cooling and heating, automatic ventilation for sufficient air exchange, tenant connections to back-up power, and signage. With respect to energy efficiency, we are striving to obtain a LEED energy efficient building rating.

Will tenants be provided any services?

The central reception desk will be on the ground floor and will operate around the clock. On the roof will be a garden terrace for rest and relaxation. A restaurant and cafe on the ground floor will offer refreshments. A two-story parking garage with 62 parking spaces will ensure problem-free parking. The entrance to the garage will be from Milady Horákové Street. We would also like to build dressing rooms and bicycle racks, but this will depend on the needs of the future tenants.

To what degree will it be possible to modify the spatial arrangement or furnishings? Will custom modifications be possible?

Yes, we are prepared to meet the demands of future clients as much as possible. Individual floors can be divided into offices as small as 50 meters or left as open space measuring up to 1,200 meters. Overall there will be 8,400 meters of floors space in the building. Individual standard floors will measure roughly 1,200 meters, while the receding floors – the seventh to ninth floors – will measure around 400 meters. As far as the interior design and furnishings, we can provide consultation or install all furnishings for the client.



OBCHODNÍ CENTRUM FUTURUM BRNO

Společnost Trikaya se na začátku roku 2018 stala spoluvlastníkem nákupního centra Futurum v Brně. Tímto nákupem rozšířila svoje portfolio, dosud sestávající v podstatě jen z bytové výstavby. K tomuto kroku Trikaya přistoupila zejména v souvislosti s komplikovanou situací na trhu bytové výstavby, která kvůli zastaralému územnímu plánu stagnuje.

V obchodním centru nyní sídlí řada obchodů a hypermarket Tesco. Zákazníci mohou využít služeb automyčky, lékárny nebo směnárny. Ve druhém patře se nachází restaurační část s orientální kuchyní, kavárnou i fast foodem. Dobrá dostupnost je zajištěna jak vlastní autobusovou linkou, tak běžným linkovým spojením městské hromadné dopravy. Tramvajová zastávka je vzdálená pět minut pěší chůze a pro zákazníky, kteří přijedou autem, je k dispozici třípodlažní parkoviště. Trikaya do budoucna plánuje zejména oživení centra pro stávající zákazníky a zvýšení atraktivity pro zákazníky budoucí.



SHOPPING CENTRE FUTURUM BRNO

At the beginning of 2018 Trikaya became the co-owner of Futurum Shopping Centre in Brno. With this purchase it expanded its portfolio, which had previously basically consisted only of residential construction. Trikaya took this step largely due to the complicated situation on the residential construction market, which is stagnating due to the old land use plan.

The shopping center is currently home to a number of stores and a Tesco hypermarket. Customers can use the services of a car wash, pharmacy or currency exchange office. On the second floor is a dining court with oriental cuisine, a cafe and fast food. Good access is assured by both its own bus line and a regular city bus line. A tram stop is located within a five-minute walk and customers who arrive by car can park in a three-story garage. In the future Trikaya plans to revitalize the centre for current customers and increase the attractiveness for future customers.

FUTURUM PŘETVÁŘÍME V MODERNÍ OBCHODNÍ CENTRUM FUTURUM IS BEING TRANSFORMED INTO MODERN SHOPPING CENTRE

Martin Tatran

projektový manažer / project manager

Trikaya v roce 2018 rozšířila svoje portfolio o zcela nový segment, o jakou transakci šlo?

Trikaya se rozhodla ke koupi společnosti EMBRE, které patří obchodní centrum Futurum v Brně, čímž se stala spoluvlastníkem obchodního centra. Provoz centra byl zahájen v roce 2001, kdy v něm sídlil obchodní řetězec Carrefour, nyní jeho prostory zaujímá Tesco.

Jaké další prodejny v obchodním centru najdeme?

Nyní se zde nachází okolo 70 obchodních jednotek. Zhruba 10 000 metrů čtverečních obchodních ploch z celkových 30 500 je obsazeno již zmíněným Tescem, zbývající část přízemí, pasáž a první patro potom obchody se sportovním zbožím, módou a módními doplňky a obuví. Nakoupit zde můžete také květiny, elektroniku, dárky nebo hračky.

Nabízí Futurum svým zákazníkům také nějaké služby?

Centrum poskytuje řadu služeb, jako jsou bankomaty, směnárny, kosmetické služby nebo výroba klíčů. V prvním patře jsou také situovány restaurace, kavárna a dětský koutek. Zákazníci, kteří přijedou autem, si zde mohou natankovat na čerpací stanici, která je otevřena nonstop, nebo umýt svůj vůz v automyčce. K dispozici je 1500 parkovacích stání na třech podlažích parkovacího domu a venkovním parkovišti u vstupu do Tesca.

Jak se do Futura dostaneme, pokud nechceme nebo nemůžeme jet autem?

Dopravní dostupnost je velmi dobrá. Obchodní centrum zajišťuje vlastní autobusovou linku, která jezdí každou půlhodinu ze zastávky Úzká a je zdarma. Další možností dopravy je autobusová linka městské hromadné dopravy a ve vzdálenosti pěti minut pěší chůze se nachází zastávka tramvaje.

Jaké máte s obchodním centrem plány? Proběhne rekonstrukce?

Futurum nebylo rekonstruováno od jeho otevření, tedy od roku 2001. Přestože jej denně navštíví na 7 000 zákazníků, což je hezké číslo, chceme ho udělat ještě atraktivnějším. V první řadě je třeba najít další obchodní partnery a pronajmout cca 4 000 metrů nyní prázdných obchodních ploch. Dále chceme zvětšit prostor pasáže a změnit umístění severního vchodu včetně úpravy prostoru před vstupem. Rádi bychom rozšířili nabídku restaurací a vylepšili dětský koutek pro naše nejmenší zákazníky. Budou také zmodernizovány výtahy a eskalátory, abychom zrychlili a zpříjemnili přesun zákazníků v rámci centra. Velkou výzvou je pro nás plán na propojení parkovacího domu s obchodním centrem.

In 2018 Trikaya expanded its portfolio by entering an entirely new segment. What was purchased?

Trikaya decided to buy the EMBRE Company, which owns Futurum Shopping Centre in Brno, making Trikaya a co-owner of the shopping centre. The shopping centre opened in 2001, when it was occupied by the Carrefour retail chain. Now the space is home to Tesco.

What other stores are in the shopping centre?

Right now, there are about 70 store units. Roughly 10,000 square meters of retail space out of a total of 30,500 is occupied by Tesco, the remaining part of the ground floor, the arcade and the first floor have stores with sporting goods, clothing and fashion accessories and footwear. Here you can also buy flowers, electronics, gifts and toys.

Does Futurum offer its customers any services?

The centre offers a number of services such as ATMs, a currency exchange office, cosmetic services and a key maker. On the first floor are also restaurants, a cafe and a children's corner. Customers who arrive by car can fuel up at the gas station which is open non-stop or wash their vehicle at the car wash. There are over 1,500 parking spaces in the three-story parking garage and outdoor parking lot by the entrance to Tesco.

How can we get to Futurum if we don't want to drive?

Transportation access is very good. The shopping centre has its own bus line that runs every half hour from the Úzká stop and is free. Another option is the city bus line and there is also a tram stop within a five-minute walk.

What are your plans for the shopping centre? Will you renovate it?

Futurum has not been renovated since it opened, which was in 2001. Even though 7,000 customers visit daily, which is a nice number, we would like to make it even more attractive. First off, we need to find other business partners and rent the roughly 4,000 meters of retail space that is currently empty. Then we want to enlarge the arcade space and change the location of the north entrance, while fixing up the space in front of the entrance. We would like to expand the restaurant options and improve the children's corner for our youngest customers. The elevators and escalators will also be modernized to move customers in the centre more quickly and pleasantly. A great challenge for us is the plan to connect the parking garage with the shopping centre.

OBCHODNÍ CENTRUM ŘEPY PRAHA

Obchodní centrum Řepy je situováno v přirozeném centru stejnojmenné pražské městské části. Do vlastnictví Trikaya přešlo v prosinci 2017 koupí obchodní společnosti OC Řepy a.s.

Centrum nyní slouží jako obchodní, administrativní a společenský komplex, kde sídlí řada obchodů a služeb, část centra je tvořena kanceláři.

Výstavba OC Řepy započala v roce 1989, projekt byl zkolaudován o tři roky později, v roce 1992.

Sestává ze dvou budov A a B, přičemž třípodlažní budova A je označována jako dům služeb a pětipodlažní budova B jako obchodní dům.

Vzhledem k tomu, že centrum nebylo od své kolaudace renovováno, rozhodla se společnost Trikaya pro kompletní rekonstrukci, která by měla být dokončena v roce 2021.

SHOPPING CENTRE ŘEPY PRAGUE

The Řepy Shopping Centre is located in the natural centre of Prague's residential district of the same name. Trikaya became the owner of the property when it purchased OC Řepy a.s. in December 2017.

The centre presently serves as a retail, office and social complex that is home to a number of stores and services. There are also offices located here.

The construction of the Řepy Shopping Centre began in 1989. Final inspection of the project took place three years later in 1992.

It consists of two buildings, A and B, with services located in three-story building A and retail shops located in five-story building B.

Since the centre has never been renovated, Trikaya has opted for complete reconstruction which should be completed in 2021.

VYTVÁŘÍME PLNOHODNOTNÉ CENTRUM SLUŽEB A OBCHODU WE CREATE FULLY FUNCTIONAL SHOPPING AND SERVICES CENTER

Veronika Dobiášová

property manažer / property manager

Obchodní centrum Řepy je první mimobrněnskou nemovitostí ve vlastnictví Trikaya. Proč právě Praha?

Koupě centra se nám zdálo být skvělou příležitostí k rozšíření našeho portfolia, které doposud sestávalo pouze z bytových projektů. Vzhledem k celkové situaci na trhu s byty v celé republice máme za to, že expanze na tento trh je tím správným krokem. Koupí Obchodního centra Řepy následovala i koupě podobného projektu v Brně, obchodního centra Futurum.

Jaké obchody a služby centrum nabízí?

OC Řepy je obchodním, kancelářským a společenským centrem. Vzhledem k jeho poloze jsou cílovými zákazníky zejména obyvatelé přílehlého sídliště Řepy, snažíme se jim tedy nabídnout co nejširší škálu obchodů a služeb. Z celkové plochy 14 000 metrů je 1 400 metrů pronajímáno hypermarketu Albert. Ze služeb můžu jmenovat například poštu, banky, bankomaty, sídlí zde pojišťovna, nonstop fitness a další. Pokud jde o kanceláře, rozkládají se na ploše zhruba 2 000 metrů a hlavním nájemcem je Policie České republiky.

Uvádíte, že OC Řepy je i společenské centrum. V čem tato funkce spočívá?

Svoje sídlo zde má řada volnočasových kroužků pro děti, je zde taneční škola, jazykové centrum a kavárna s dětským koutkem. Nechodí se sem tedy jen za nákupy, ale i za účelem trávení volného času.

Jaké má společnost Trikaya do budoucna plány s touto nemovitostí?

Původně jsme měli v úmyslu obě budovy pouze lehce zrevitalizovat. Nicméně poté, co dům prošel podrobnější prohlídkou, jsme se rozhodli, že provedeme kompletní rekonstrukci, která se jeví jako nutná vzhledem ke stáří budov. Obě budovy budou vzájemně propojeny eskalátory, fasáda bude upravena tak, aby se zvýšil prostup přirozeného světla.

Kdy rekonstrukce začne a jak dlouho bude trvat?

Rekonstrukce bude probíhat ve třech etapách. První etapa bude zahájena na podzim tohoto roku a dokončena bude v posledním čtvrtletí roku 2019. Jejím předmětem bude úprava prostor pro Policii České republiky a příprava na její relokaci. Celá rekonstrukce potrvá do března roku 2021. Naším cílem je vytvořit moderní obchodní centrum nabízející současné standardy při zachování nynějšího charakteru fungování centra lokality.

The Řepy Shopping Centre is the first property owned by Trikaya outside of Brno. Why Prague?

We felt that purchasing the centre presented an excellent opportunity to expand our portfolio, which to date had only consisted of residential projects. Considering the general situation on the apartment market throughout the entire country, we feel that expanding into this market is the right step. Purchase of the Řepy Shopping Centre was followed by the purchase of a similar project in Brno, the Futurum Shopping Centre.

What kind of stores and services does the centre offer?

The Řepy Shopping Centre is a retail, office and social centre. Because of its location its target customers primarily come from the adjacent Řepy housing estate. Therefore, we try to offer them the widest possible range of stores and services. Out of a total area of 14,000 meters, 1,400 meters are leased to the Albert hypermarket. Services include a post office, banks, ATM machines, insurance company, non-stop fitness centre and others. Offices are spread over a space of roughly 2,000 meters and the primary tenant is the Police of the Czech Republic.

You mentioned that Řepy Shopping Centre is a social centre. In what way?

A number of children's courses are taught here, there is a dance school, a language centre and a cafe with children's corner. People don't just come to shop, they also spend their free time here.

What kind of future plans does Trikaya have for this property?

We originally planned minor renovations for both buildings. However, after the building underwent a more thorough inspection, we decided to carry out a complete reconstruction, which appears necessary given the age of the buildings. Both buildings will be connected by escalators and the facade will be modified to increase the amount of natural light let in.

When will reconstruction begin and how long will it last?

Reconstruction will take place in three stages. The first stage will begin this autumn and will be completed in the final quarter of 2019. It will focus on modifying the space for the Police of the Czech Republic and preparing for their relocation. All reconstruction will be completed in March 2021. Our goal is to create a modern shopping centre offering current standards while maintaining the present character of centre function.



ASOCIACE BRNĚNSKÝCH ARCHITEKTŮ A STAVITELŮ ASSOCIATION OF BRNO ARCHITECTS AND BUILDERS



Asociace brněnských architektů a stavitelů vznikla 13. března 2015 poté, co se sešla významná část brněnských developerů vůbec poprvé v novodobé historii v jedné místnosti. Celý trh brněnského developmentu totiž negativně zasáhlo rozhodnutí Krajského soudu o zrušení Aktualizace Územního plánu.

Společnost Trikaya je jedním ze zakládajících členů této Asociace a od počátku jejího fungování se aktivně podílí na jejím fungování. Obchodní ředitel společnosti Trikaya je aktivním členem správní rady asociace.

Za dobu své existence se Asociace brněnských architektů a stavitelů, která v současnosti čítá 28 firem z oboru, etablovala

jako renomovaný partner města v oblasti územního plánování, rozvoje a bytové výstavby. Pravidelná setkání s vrcholnými představiteli města umožňují členům získávat včasné informace o rozhodnutích města. Na pravidelných schůzkách pracovních skupin, kterých se Asociace účastní, zástupci navrhuji a prosazují opatření s cílem rozšířit nabídku bytů v Brně. Mimo tyto aktivity asociace pravidelně pořádá vzdělávací a diskuzní akce pro členy i odbornou veřejnost.

V roce 2017 se Asociace aktivně věnovala strategii města Brna k výstavbě městských bytů, účastnila se pracovních skupin pro přípravu strategie bydlení. Podstatným tématem, kterému se Asociace dále věnovala, jsou protipovodňová opatření a jejich vliv

na omezení značného území pro výstavbu bydlení. Na toto téma byla také ve spolupráci s městem Brnem uspořádána konference.

Asociace brněnských architektů a stavitelů představuje uznávanou partnerskou organizaci propojující samosprávu města a soukromý investiční sektor

The Association of Brno Architects and Builders was founded on March 13th, 2015 after a significant portion of Brno developers got together in the same room for the first time in recent history. That's because the entire Brno development market was negatively affected by the ruling of the Regional Court to cancel the update to the Land Use Plan.

The Trikaya Company is one of the founding members of this Association and from its inception has actively taken part in its activities. The sales director of Trikaya is an active member of the Association's Supervisory Board.

The Association of Brno Architects and Builders current consists of 28 companies in the field and during its existence has become a respected partner of the city in the areas of land use planning, development and housing construction. Regular meetings with senior city officials enable members to obtain timely information about decisions made by the city. At regular work group meetings that the Association attends, representatives propose and promote measures aimed at expanding

housing opportunities in Brno. In addition to these activities, the Association regularly holds educational events and discussions for members and the professional public.

In 2017 the Association actively pursued the strategy of the City of Brno for constructing urban apartments and took part in work groups to prepare housing strategies. Other important topics that the Association addressed including flood protection measures and their impact on restricting large areas for housing construction. A conference on this topic was also held in cooperation with the City of Brno.

The Association of Brno Architects and Builders is a respected partner organization that mediates communication between city government and the private investment sector.

FIREMNÍ UDÁLOSTI COMPANY EVENTS



LEDEN
JANUARY

2017

DOKONČENÍ PROJEKTU PONAVIA REZIDENCE I COMPLETION OF PONAVIA RESIDENCE I

První etapa projektu Ponavia rezidence byla zdárně dokončena a zkolaudována. Všechny 80 bytových jednotek bylo začátkem roku připraveno k předání novým majitelům. K datu kolaudace nebyla v projektu ani jedna neprodaná jednotka.

The first stage of the Ponavia Residence project has been successfully completed and inspected. At the beginning of the year all 80 apartment units were ready to be handed over to their new owners. At the time of final inspection, every single unit had been sold.

PŘEDÁNÍ BYTŮ PONAVIA REZIDENCE I HANDOVER OF PONAVIA RESIDENCE I APARTMENTS

Noví majitelé bytových jednotek se do Ponavia rezidence začali stěhovat v únoru 2017.

The new owners of apartment units began moving in to Ponavia Residence in February 2017.

ÚNOR
FEBRUARY

2017

EXKURZE V RAKOUSKU TRIP TO AUSTRIA

Ve dnech 10. až 11. 5. 2017 se zaměstnanci společnosti Trikaya vydali na teambuilding do Rakouska. Po delší době jsme opět zvolili pracovní formát cesty s cílem prohlédnout si inspirativní projekty v zahraničí. Na dvou denní cestě jsme navštívili několik zajímavých projektů ve Vídni a nahlédli pod pokličku komunitní výstavby, sociálního bydlení v Rakousku i družstevního bydlení. Největší inspirací pro nás byla práce s veřejným prostorem, propojování soukromých, veřejných a poloveřejných prostor uvnitř bytových celků a práce se zelení. Alespoň část nabytých poznatků bychom rádi aplikovali v projektu Čtvrť Pod Hády a představili veřejnosti komunitní bydlení s důrazem na sousedské vztahy.

From May 10th - 11th, 2017 Trikaya employees went on a teambuilding trip to Austria. The aim of the trip was to see some inspiring projects abroad. During our two-day trip we visited several interesting projects in Vienna and got an up-close look at community buildings, social and cooperative housing in Austria. The greatest inspiration for us was how they worked with public space, combining private, public and semi-public spaces within apartment complexes and the landscaping. We would like to incorporate at least some of what we saw in the Čtvrť Pod Hády project and introduce the public to community living with an emphasis of neighbourly relations.



KVĚTEN
MAY

2017

ČERVEN
JUNE

2017

OBCHODNÍM ŘEDITELM SPOLEČNOSTI SE STAL FRANTIŠEK ŠUDŘICH FRANTIŠEK ŠUDŘICH, TRIKAYA SALES DIRECTOR

Obchodním ředitelem společnosti Trikaya se v červnu roku 2017 stal František Šudřich, který ve firmě dosud působil jako marketingový specialista a analytik trhu s nemovitostmi. Ve funkci obchodního ředitele má na starosti celou agendu oddělení prodeje. Je tak zodpovědný za hodnocení tržního potenciálu všech lokalit a podílí se na přípravě projektů – vybírá vhodné dispozice a typy bytů, o které bude na konkrétních místech největší zájem. Odpovědný je i za kompletní průběh všech prodejů Trikaya od přípravy ceníků přes nastavení podmínek s klienty až po předání klíčů od jejich nového bydlení.

In June of 2017 František Šudřich became the Trikaya sales director. Previously he had worked at the company as a marketing specialist and analyst of the real estate market. As sales director he oversees the entire agenda of the sales department. He is thus responsible for evaluating the market potential of all locations and takes part in project preparation by selecting suitable apartment layouts and types that will generate the greatest interest for the given location. He is also responsible start-to-finish for all Trikaya sales – from setting prices and client conditions up to the handover of the keys to new homes.

PONAVIA REZIDENCE II I BYTOVÉ DOMY NEUMANKA ZÍSKÁVAJÍ ÚZEMNÍ ROZHODNUTÍ

PONAVIA RESIDENCE AND NEUMANKA OBTAIN BUILDING PERMITS

Na konci října 2017 nabylo právní moc územní rozhodnutí pro stavbu projektu Ponavia rezidence II. Změna územního rozhodnutí z administrativní budovy na bytový projekt proběhla hladce bez jakýchkoliv námitek či odvolání.

At the end of October 2017, the building permit for construction of Ponavia Residence II went into effect. The change of the building permit from an administrative building to a residential building went smoothly without any objections or appeals.



Dlouho připravovaný projekt Bytové domy Neumanka získal pravomocné územní rozhodnutí. Dlouhá léta projektování a komunikace se sousedy vyústila v územní řízení bez námitek či odvolání. Známý a očekávaný projekt měl v době získání územního rozhodnutí více než sto zájemců o předprodej bytů.

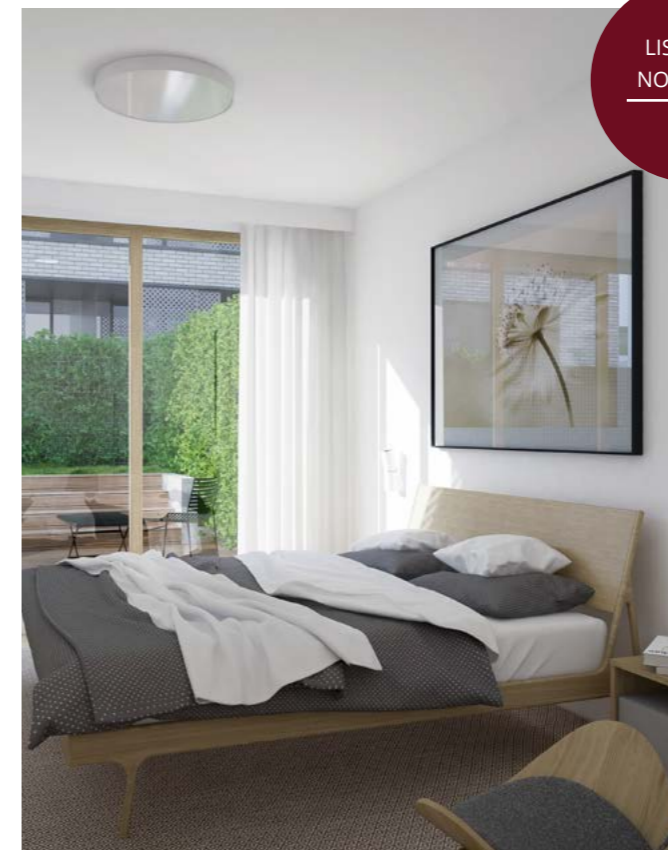
Long in the works, the Neumanka Apartment project was granted a building permit. Many years of design work and communication with neighbours finally resulted in a building permit granted without any objections or appeals. At the time the permit was granted, this much anticipated project had over 100 potential buyers interested in the pre-sale of apartments.



SPOLEČNOST TRIKAYA KUPUJE PRVNÍ OBCHODNÍ CENTRUM THE TRIKAYA GROUP BUYS ITS FIRST SHOPPING CENTRE

Společnost Trikaya rozšířila své aktivity do nového segmentu. Mimo rezidenční trh tak společnost nově působí také na trhu retailových nemovitostí. Obchodní centrum Řepy v Praze díky tomu čeká výrazná revitalizace s cílem vytvořit moderní centrum služeb a obchodu v hustě osídlené sídlištní zástavbě této pražské lokality.

Trikaya has expanded its activities to a new segment. The company has now moved from the purely residential market to commercial real estate. Because of this, Shopping Point Řepy in Prague will soon see major renovations aimed at creating a modern commercial centre with services in the densely populated residential district of Prague.



PRODEJ BYTOVÝCH DOMŮ NEUMANKA ZAHÁJEN NEUMANKA APARTMENT HOUSES SALES BEGIN

Zahájení prodeje bytových domů Neumanka bylo na trhu dlouho očekáváno. Uzavřený prodej pro registrované zájemce trval více než dva měsíce a odstartoval úspěch projektu. Velký zájem o byty v posledním podlaží projektu vedl k rozhodnutí stáhnout tyto exkluzivní byty z nabídky a uvolnit je do prodeje v pozdější fázi projektu formou aukce.

The market has long been waiting for the sale of Neumanka apartment homes to begin. The closed sale for registered buyers took longer than two months and marks a successful beginning to the project. Enormous interest in the top floor of the project has led to the decision to take these exclusive apartments off the market and auction them off at a later date.



TRIKAYA SE STÁVÁ SPOLUVLASTNÍKEM OBCHODNÍHO CENTRA FUTURUM TRIKAYA BECOMES CO-OWNER OF FUTURUM SHOPPING CENTRE

Společnost Trikaya se stala spolujitelem obchodního centra Futurum. Obchodní centrum o rozloze pětadvacet tisíc metrů čtverečních lidé poprvé navštívili v říjnu roku 2001. Cílem investice je kompletní modernizace a rozšíření nájemných ploch.

The Trikaya Company is now a co-owner of Futurum Shopping Centre. The thirty-five-thousand square meter shopping centre first opened in October 2001. The investment goal is to completely modernize and expand the retail spaces.

TEAMBUILDING NA HORÁCH TEAMBUILDING IN THE MOUNTAINS

V únoru 2018 zorganizovala společnost Trikaya pro své zaměstnance již tradiční lyžařský teambuilding. Lyže nasadili dokonce i nelyžaři a užili si nádherné počasí v rakouském Semmeringu.

In February 2018 Trikaya organized its traditional teambuilding ski trip for employees. Even non skiers hit the slopes and enjoyed the beautiful weather in Semmering, Austria.

ZAHÁJENÍ PRODEJE PROJEKTU PONAVIA REZIDENCE II PONAVIA RESIDENCE II SALES BEGIN

104 bytů a 6 řadových rodinných domů se dostává do prodeje. Zájem předčil naše očekávání, za první tři měsíce byla podepsána rezervace na třetinu bytů projektu.

104 apartments and 6 family row houses are now on sale. Interest has exceeded our expectations. During the first 3 months reservations have been signed for one-third of the project apartments.

PERSONÁLNÍ ZMĚNY V Q1 2018
PERSONNEL CHANGES IN Q1 2018

Novou property manažerkou se stala Veronika Dobiášová. Po několikaletém působení v oboru v Londýně dostala na starost pronájmy a správu nebytových prostor v obchodních centrech Futurum a Řepy.

Novou účetní společností Trikaya se stala Monika Vomlelová.

Tým společnosti Trikaya rozšířil junior projektový manažer Marek Koukal. Spolupracovat bude především na projektech revitalizace obchodních center Řepy a Futurum.

První ženou v projektovém týmu Trikaya se stala Jitka Kudličková. Na pozici junior projektové manažerky bude spolupracovat na realizaci projektu Ponavia rezidence II a přípravě projektu Čtvrť Pod Hády.

Novou korporátní asistentkou se stala Michaela Klemešová.

Veronika Dobiášová became the new property manager. After working in the field for several years in London, she is now in charge of leasing and managing retail space in Futurum Shopping Centre and Shopping Point Řepy.

Monika Vomlelová became the company's new accountant.

Junior project manager Marek Koukal was added to the Trikaya team. He will primarily work on the revitalization projects for Futurum Shopping Centre and Shopping Point Řepy.

Jitka Kudličková became the first woman to join the Trikaya design team. As a junior project manager she will work on implementing the Ponavia Residence II project and preparing the Čtvrť Pod Hády project.

Michaela Klemešová was hired as a new corporate assistant.



NOVÝM FINANČNÍM ŘEDITHEM SPOLEČNOSTI
TRIKAYA SE STAL JAN KOLAŘÍK
JAN KOLAŘÍK BECOMES TRIKAYA'S THE NEW
FINANCIAL DIRECTOR

Novým finančním ředitelem společnosti Trikaya se stal Jan Kolařík, který doposud působil ve firmě na pozici finančního kontrolora a připravoval finanční podklady pro rozhodování vrcholového managementu. V uplynulých letech se zasloužil například o úspěšný vstup společnosti do byznysu obchodních center, což přispělo účinné diverzifikaci rizik společnosti. Ze své nové pozice řídí veškeré finanční toky, schvaluje finanční plány jednotlivých projektů a podílí se na schvalování budoucích akvizic skupiny.

The new financial director of the Trikaya Company is now Jan Kolařík, who previously worked at the company as financial controller and prepared financial materials for senior management decisions. In past years he was responsible for the successful entry of the company into the shopping centre business, which effectively diversified company risk. From his new position he will manage all financial flows, approve the financial plans of individual projects, and take part in approving the future acquisitions of the group.

ZAMĚSTNANCI TRIKAYA VYZKOUŠELI ŠKOLU SMYKU
TRIKAYA EMPLOYEES TRY OUT THE SKID SCHOOL

Netradiční teambuilding byl pro zaměstnance společnosti Trikaya připraven na červen roku 2018. V rámci společně stráveného odpoledne se zúčastnili školy smyku na nedávno otevřeném polygonu v Brně.

Trikaya prepared an untraditional teambuilding activity in June 2018. Employees spent the afternoon together attending the skid school at the recently opened Polygon in Brno.



PERSONÁLNÍ ZMĚNY V Q2 2018
PERSONNEL CHANGES IN Q2 2018

Filip Bednařík se stal novým senior projektovým manažerem. Po svém předchůdci přebírá projekty Bytové domy Neumanka a Landmark Office Building.

Novým facility managerem společnost Trikaya se stal Jiří Pícka. Do společnosti Trikaya přechází ze společnosti CTP a bude mít na starost provoz společnosti Trikaya Property and Facility Management. Na pozici senior projektového manažera pro retailové projekty nastoupil do společnosti Trikaya Martin Tatran.

Filip Bednařík became the new senior project manager. He is taking over the Neumanka Apartment Homes and Landmark Office Building projects from his predecessor.

Jiří Pícka became Trikaya's new facility manager. He is coming to Trikaya from the CTP Company and will be overseeing the operations of Trikaya Property and Facility Management.

Martin Tatran was hired as senior project manager for retail projects.



SPOLEČENSKÁ ODPOVĚDNOST SOCIAL RESPONSIBILITY

Společnost Trikaya si je vědoma svého vlivu na rozvoj města, v našich projektech hrají udržitelnost a budoucí fungování města podstatnou roli při procesu plánování. Svoji zodpovědnost si ale uvědomujeme i mimo rozsah trhu, na kterém společnost působí. Snažíme se proto hledat způsoby, jak bychom mohli pomoci projektům, které z našeho pohledu dávají smysl a 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 možnosti jejich zaměstnávání na pozicích, které jsou pro konkrétní osoby přijatelné a zároveň jim umožňují pracovat na svém dalším začlenění do společnosti. V tomto kontextu se nám osvědčily práce hlídačů areálů brownfieldů, které má společnost ve vlastnictví, protože tyto prostory poskytují zaměstnancům i dočasné místo pro bydlení. Jsme rádi, že se náš projekt daří již několik let realizovat a že se některým účastníkům projektu podařilo plně navrátit k běžnému životu.

Spolupráce s integrovaným záchranným sborem Jihomoravského kraje

Díky vlastnictví rozsáhlého areálu brownfieldu továrny Ergon navázala společnost Trikaya úzkou spolupráci s integrovaným záchranným sborem Jihomoravského kraje, zejména s oddílem hasičů. Lokalita staré továrny vytváří ideální podmínky pro trénink řady jednotek, které v našich podmínkách

hledají vhodné tréninkové lokality jen těžce. Společnost Trikaya tak poskytla prostory pro tréninky potápěčů, lezeckých složek, složek specializujících se na vyprošťování zasypaných osob – v areálu se konalo několik mezinárodních cvičení. V rámci výročního celokrajského cvičení integrovaných složek proběhla řízená demolice jedné z budov areálu. Jednotky nacvičovaly záchranu a vyprošťování zasypaných osob. Jsme rádi, že i nevyužívaný zchátralý brownfield dokázal najít takto užitečné dočasné uplatnění a že je spolupráce s hasičským sborem pravidelná a dlouhodobá.

Podpora záchranných psů

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

Volejbalový klub KP Brno

V sezóně 2017/2018 se Trikaya stala partnerem místního volejbalového týmu KP Brno. Společnost Trikaya se snaží pravidelně sponzorovat vybrané sportovní kluby, po podpoře basketbalu a hokeje nyní věnovala finanční dar právě úspěšnému týmu brněnských volejbalistek.

Brno Design Days

Společnost Trikaya ve svých projektech klade velký důraz na užitnou hodnotu připravovaných nemovitostí. Vysoký standard a inovativní řešení jsou tématem každodenních debat s architekty a projektanty. Vnímání designu získává poněkud jiný rozměr, než je klasická představa tohoto odvětví. I proto se Trikaya rozhodla navázat partnerství s organizátory brněnského festivalu designu – Brno Design Days, abychom mohli propojit svět architektury a designu také v segmentu bytové výstavby. Těšíme se na úspěšný ročník mladého festivalu, který se bude konat v říjnu 2018.



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

Employing the homeless

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

Cooperation with the integrated rescue service of the South Moravian Region

As owners of the extensive brownfield of the Ergon plant, Trikaya has established close cooperation with the integrated rescue service of the South Moravian Region, especially with the fire department. The old factory complex provides ideal conditions for training numerous units that have difficulty finding suitable training locations elsewhere.

Trikaya provides training opportunities for divers, climbing units, and units specializing in extricating people who have been buried or trapped. A number of international training sessions have also taken place at the complex. During the annual region-wide rescue unit training session there was a controlled demolition of one of the buildings in the complex. Units trained in protecting and extricating buried people. We are delighted that even a dilapidated brownfield can find such temporary use and we hope to continue to regularly cooperate with the fire department long into the future.

Supporting rescue dogs

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

KP Brno volleyball club

In the 2017/2018 season Trikaya became a partner of the local volleyball team KP Brno. Trikaya tries to regularly sponsor select athletic clubs. After supporting basketball and hockey it has now made a financial donation to this successful Brno team of female volleyball players.

Brno Design Days

In its projects Trikaya places great emphasis on the utility value of the real estate being developed. High standards and innovative designs are the subject of daily debates between architects and designers. Our perception of design takes on a somewhat different dimension than the traditional concepts of the industry. That is why Trikaya has decided to partner with the organizers of Brno Design Days, so that we can also combine the worlds of architecture and design in residential construction. We look forward to another successful year of the young festival, which will take place in October 2018.

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 give a true and fair view of the company's financial position and results, and the directors' report give 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



VALUATION REPORT

Processed by:

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

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

Client:

Trikaya Asset Management a.s.

Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno
ID Number: 292 02 078

Subject of Valuation:

- Development project of the company NEUMANN bytový dům a.s. (project "Residential houses Neumanka")
- Development project of the company Ponava Centrum a.s. (project "Ponavia residence II")
- The real estates owned by the company Bytové družstvo Staňkova 30 (residential house in cadastral area Ponava)
- The real estates owned by the company Developer Brno Hády, a.s. (plots of land in cadastral area Maloměřice and plots of land in cadastral area k.ú. Andělská Hora in Silesia)
- Real estates owned by the company Developer-M, a.s. (plots of land in cadastral area Maloměřice)
- Real estates owned by the company TRIKAYA, družstvo (plots of land in cadastral area Maloměřice)
- Real estates owned by the company The Landmark Building a.s. (plots of land in cadastral area Zábřovice)
- Real estates owned by the company Euro Mall Brno Real Estate s.r.o. (FUTURUM shopping center in cadastral area Dolní Heršpice)
- The real estates owned by the company OC Řepy a.s. (Shopping Center Řepy in cadastral area Řepy)

Valuation Date:

The valuation was processed as of the date 30/6/2018.



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 (OC FUTURUM and OC Řepy). 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.

The present fair value of the projects was determined by the discounted cash-flow method at the appropriate risk level.

In Brno, 18/8/2018



Kreston A&CE Consulting, s.r.o.
Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno
IČO: 44119097, DIČ: 659901790, C. 2037 KS Brno

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

Expert Institute
Moravské náměstí 1007/14, 602 00 Brno

Ing. David Hrazdára
Managing Director



BETA Audit spol. s r.o.
Palackého třída 159
612 00 BRNO

The consolidated financial statements of Trikaya Group („the Company“) as of 30th June 2018 have been prepared on the basis of IFRS accounting standard, which is internationally respected accounting standard for showing a real view of the Company

During the process of compiling the financial statements, the Company cooperated with auditor's company BETA Audit, spol.s r.o.

The consolidated financial statements show a real view of the Group.

BETA Audit spol. s r.o.
Palackého třída 159
612 00 Brno

On behalf of BETA Audit, spol.s r.o.

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

ROZVAHA
v plném rozsahu

Obchodní firma nebo jiný název účetní jednotky

Trikaya Asset Management a.s.

Sídlo, bydliště nebo místo podnikání účetní jednotky

Příkop 843/4
602 00 Brno

ke dni **31.12.2017**
(v celých tisících CZK)

IČ
29202078

Označení a	AKTIVA b	Číslo řádku c	Běžné účetní období			Mínulé úč. období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM	001	648 957		648 957	388 717
B.	Dlouhodobý majetek	003	390 559		390 559	189 322
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	027	390 559		390 559	189 322
B.III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládaná osoba	028	246 601		246 601	
3.	Podíly - podstatný vliv	030	143 852		143 852	178 456
6.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032	106		106	10 866
C.	Oběžná aktiva	037	258 398		258 398	199 395
C.I.	Zásoby	038				27 644
2.	Nedokončená výroba a polotovary	040				27 644
C.II.	Pohledávky	046	164 901		164 901	55 914
C.II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	164 901		164 901	55 914
2.1	Pohledávky z obchodních vztahů	058	5 415		5 415	7 465
2.2	Pohledávky - ovládaná nebo ovládaná osoba	059	4 900		4 900	
2.4	Pohledávky - ostatní	061	154 586		154 586	48 449
2.4.3	Stát- daňové pohledávky	064	778		778	1 773
2.4.6	Jiné pohledávky	067	153 808		153 808	46 676
C.IV.	Peněžní prostředky	071	93 497		93 497	115 837
C.IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	072	44		44	1 072
2.	Peněžní prostředky na účtech	073	93 453		93 453	114 765

On behalf of BETA Audit, spol.s r.o.

Označení a	PASIVA b	Číslo řádku c	Stav v běžném účetním období 5	Stav v minulém účetním období 6
	PASIVA CELKEM	078	648 957	388 717
A.	Vlastní kapitál	079	43 219	13 908
A.I.	Základní kapitál	080	2 000	2 000
A.I. 1.	Základní kapitál	081	2 000	2 000
A.II.	Ážio a kapitálové fondy	084	10 214	10 214
2.	Kapitálové fondy	086	10 214	10 214
2.1	Ostatní kapitálové fondy	087	10 214	10 214
A.III.	Fondy ze zisku	092	19	19
A.III. 1.	Ostatní rezervní fondy	093	19	19
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	095	1 675	- 348
A.IV. 1.	Nerozdělený zisk minulých let	096	1 675	
2.	Neuhrazená ztráta minulých let (-)	097		- 348
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	099	29 311	2 021
B.+C.	Claz zdroje	101	605 738	374 809
C.	Závazky	107	605 738	374 809
C.I.	Dlouhodobé závazky	108	487 000	312 700
1.	Vydané dluhopisy	109	487 000	312 700
1.1	Vyměnitelné dluhopisy	110	487 000	312 700
C.II.	Krátkodobé závazky	123	138 738	62 109
3.	Krátkodobé přijaté zálohy	128	3 773	
4.	Závazky z obchodních vztahů	129	2 496	3 693
8.	Závazky ostatní	133	132 468	58 416
8.5	Stát - daňové závazky a dotace	138	2	
8.7	Jiné závazky	140	132 467	58 416

Okamžik sestavení 02.07.2018	Podpisový záznam osoby odpovědné za sestavení účetní závěrky	Podpisový záznam statutárního orgánu nebo fyzické osoby, která je účetní jednotkou Dalibor Lamka
--	--	--

PREMIER system (c) 1995 - 2016



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

otisk podacího razítka

k. 31.12.2017
Od: 1.1.2017 Do: 31.12.2017
v 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-střed
602 00**

Označ.	VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	číslo řádku	Skutečnost v účetním období	
			sledovaném	minulém
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	účty 601, 602	+2 791	+421
A.	Výkonová spotřeba	A.1.+...+A.x	+31 205	+21 466
A.2.	Spotřeba materiálů a energie	účty 501, 502, 503	+1	+0
A.3.	Služby	účty 511, 512, 513, 518	+31 204	+21 466
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	účty 581, 582, 583, 584	+27 644	-27 644
D.	Osobní náklady	D.1.+...+D.x	+240	+80
D.1.	Mzdové náklady	účty 521, 522, 523	+240	+80
F.	Ostatní provozní náklady	F.1.+...+F.x	+2	+1
F.5.	Jiné provozní náklady	účty 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 597	+2	+1
*	* Provozní výsledek hospodaření (+/-)	I.+I.x+II.+II.x+III.-A.-B.-C.-D.-E.-F.	-56 300	+6 518
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	IV.1.+...+IV.x	+53 026	+16 531
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládaná osoba	účty 661, 665	+53 026	+0
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	účty 661, 665	+0	+16 531
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	účty 561	+0	+13 531
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	VI.1.+...+VI.x	+5 620	+759
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládaná osoba	účty 682, 685	+5 620	+759
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	J.1.+...+J.x	+13 648	+8 246
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	účty 582	+13 648	+8 246
VII.	Ostatní finanční výnosy	účty 681, 683, 684, 686, 687, 688, 689, 688	+40 629	+2
K.	Ostatní finanční náklady	účty 561, 563, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 588	+16	+12
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	IV.+V.+VI.+VII.-G.-H.-I.-J.-K.	+85 611	-4 497
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	.	+29 311	+2 021
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	** - L	+29 311	+2 021
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	** - M	+29 311	+2 021
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.	I.+II.+III.+IV.+V.+VI.+VII.	+102 066	+17 713

Sestaveno dne: 2.7.2018	Podpisový záznam fyzické osoby, která je účetní jednotkou nebo statutárním orgánem účetní jednotky, poznámka
Právní forma: akciová společnost účetní jednotky:	Ing. LAMKA DALIBOR
Předmět podnikání: Demolice a příprava stavenišť Zprostředkování velkoobchodu a velkoobchod v zastoupení	
Pozn.:	





TRIKAYA
2018

www.trikaya.cz