Memorandum

Trikaya
nemovitostní fond
SICAV, a.s.

ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKY FONDU

// ***Název fondu***	Trikaya nemovitostní fond SICAV, a.s.
// ***Zakladatel fondu***	Trikaya Asset Management, a.s.
// ***Typ fondu***	Fond kvalifikovaných investorů
// ***Zaměření fondu***	nemovitostní fond
// ***Cenný papír***	Zaknihované investiční akcie

5 % p.a.

OČEKÁVANÝ VÝNOS

// ***Očekávaný výnos fondu***	5 % p.a.
// ***Oceňovací perioda***	1 x za kalendářní čtvrtletí
// ***Doba trvání fondu***	na dobu neurčitou
// ***Minimální investice klienta***	1 mil. Kč (pro § 272 odst. 1 písm. a) až h) a písm. i) bod 2 ZISIF), jinak 125 tis. EUR
// ***Investiční horizont***	min. 5 let
// ***Vstupní poplatek***	max. 4 %
// ***Výstupní poplatek***	3 % při odkupu investičních akcií do 3 let od jejich vydání investorovi 0 % při odkupu investičních akcií po 3 a více letech od jejich vydání investorovi
// ***Obhospodařovatel fondu***	CODYA investiční společnost a.s.
// ***Administrátor fondu***	CODYA investiční společnost a.s.
// ***Odhadované TER pro 1. rok trvání***	2,2 % p.a.
// ***Depozitář***	Česká spořitelna, a.s.
// ***Auditor***	Ing. Petr Duchek, číslo akreditace 1783
// ***Regulace a právní řád***	Česká národní banka a Česká republika
// ***Zdanění výnosů****	15 % při odkupu do 3 let 0 % při odkupu po 3 letech

** Platí pouze pro nepodnikající fyzické osoby, které jsou daňovými rezidenty v České republice*

INVESTIČNÍ CÍL FONDU

Investičním cílem fondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb zejména prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitých věcí (dále jen „nemovitosti“) ať již přímo či prostřednictvím účasti na společnostech, které je vlastní (dále jen „nemovitostní společnost“).



INVESTIČNÍ STRATEGIE A PROCES

Investiční strategie bude naplňována zejména prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí a nemovitostních společností. Fond současně využije investic do firemních dluhopisů společností, které se zabývají výstavbou či provozováním komerčních či rezidenčních nemovitostí, resp. poskytování úročených půjček těmto společnostem. Doplňkové investice fondu budou směřovat do likvidního majetku – depozita, veřejně obchodovatelné cenné papíry. Detailní informace o investiční strategii a procesu jsou uvedeny ve statutu fondu. Výnosy z hospodaření s majetkem fondu fond znovu reinvestuje.

Obhospodařovatel společně se zakladatelem fondu v rámci investičního procesu bude pečlivě vyhodnocovat investiční příležitosti. Před nákupem nemovitosti nebo obchodního podílu na nemovitostní společnosti bude probíhat due dilligence, a to v oblasti technického, právního či finančního stavu nemovitosti či nemovitostní společnosti.

Investice budou prováděny převážně do nemovitostí a nemovitostních společností, které zakladatel fondu dlouhodobě sleduje, vyhodnocuje či se na jejich výstavbě přímo podílel, a to zejména v regionu České republiky. Primárním cílem je pořizování novějších nemovitostí, které nebudou vyžadovat v investičním horizontu zásadní náklady, které se vyznačují vysokou obsazeností kvalitními nájemci s dlouhodobými smlouvami.

VÝHODY INVESTOVÁNÍ DO FONDU

- Profesionální správa majetku
- Kontrola nakládání s majetkem fondu depozitářem
- Možnost dosažení vyššího výnosu než v případě fondů kolektivního investování při akceptaci odpovídající míry rizika
- Dohled České národní banky
- Dostatečně dlouhý investiční horizont fondu, který zajišťuje možnost osvobození fyzických osob od daně z příjmu při odkupu investičních akcií po 3 a více letech
- Při dodržení definice základního investičního fondu je fond zdaněn pouze 5 %
- Možnost diverzifikace portfolia
- Zajímavá investiční alternativa

PROČ INVESTOVAT DO FONDU TRIKAYA

- Zakladatel fondu je zkušeným českým developerem s vynikající znalostí trhu.
- Fond investuje do nemovitostních společností s potenciálem výnosu.
- Na výstavbě řady nemovitostí v majetku nemovitostních společností se zakladatel fondu i sám podílel.
- Zakladatel fondu poskytuje nemovitostním společnostem služby v oblasti facility managementu, čímž zaručuje vlastněným nemovitostem bezvadný technický stav i značnou obsazenost pronajímaných prostor.
- Vysoká kvalita realizovaných projektů vyhovujících certifikátům řady LEED a BREEAM – nemovitosti nebudou vyžadovat min. 10 let žádné větší náklady na rekonstrukci.
- Výnosový potenciál nemovitostí je stále zajímavý a má stoupající tendenci.



ANALÝZA TRHU

Výrazný cenový růst nemovitostí byl v uplynulých letech způsoben především nepoměrem mezi nabídkou a poptávkou. Sílící ekonomika společnosti a jednotlivých domácností umožňovala stále více zájemcům koupi vlastního bydlení nebo investování do nemovitostí, a to zejména ve spojení s nízkými úrokovými sazbami hypoték. Tyto dva aspekty byly hlavním motorem sílící 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 povolování staveb zpožďuje a prodlužuje na řadu let. Druhý zásadní problém, který blokuje rozvoj nabídky nemovitostí, jsou nedostatky v územním plánování a přípravě nových územních plánů dvou největších nemovitostních trhů v ČR – tedy v Praze a Brně.

Ceny nemovitostí a pronájmů v uplynulých letech rekordně rostly. Tento trend očekáváme i v nadcházejících letech.

REZIDENČNÍ TRH

Ceny bydlení v Brně neustále posouvají historická maxima. Z dlouhodobého vývoje lze vysledovat, že se nejedná o často zmiňovanou realitní bublinu. Ceny v uplynulých letech vzrostly zejména vlivem silné poptávky a nedostatečné nabídky. Ačkoliv lze očekávat, že růst cen je blízko svého maxima, v nadcházejících letech neočekáváme cenovou stagnaci ani pokles. Situace s nabídkou volných stavebních ploch určených k bytové výstavbě bude v nejbližších minimálně pěti letech obdobně kritická jako doposud. Nemovitosti, v čele s těmi rezidenčními, budou proto i nadále nedostatkovým zbožím. Tomu nasvědčuje i pokles prodaných bytů v průběhu minulého roku. Bytů se staví méně, ale za vyšší ceny.

KOMERČNÍ TRH

Již poslední tři čtyři roky vidíme setrvalý nárůst nové poptávky nájemců a letos očekáváme pravděpodobně překonání loňského objemu čisté realizované poptávky.

V posledních několika letech lze na trhu komerčních nemovitostí sledovat růst nové poptávky nájemců. V roce 2018 neočekáváme změnu tohoto trendu, ale jeho pokračování. Vedle tradičních a etablovaných lokalit se poptávka přesouvá do oblastí, které dříve nebyly mezi primárními lokalitami zájmu. Silná ekonomika, expandující společnosti a rostoucí zájem zahraničních investorů snižuje neobsazenost kancelářských prostor. Atraktivní kanceláře jsou pro řadu společností otázkou prestiže a nástrojem k získání nových zaměstnanců, jejichž hodnota při extrémně nízké nezaměstnatnosti roste. Silná poptávka tak podporuje růst cen pronájmů.

< 8 %

neobsazenost kanceláří je rekordně nízká

5 %

meziroční růst cen komerčních nájmů

PLÁNOVANÉ AKVIZICE DO PORTFOLIA FONDU



OC ŘEPY

PRAHA

Obchodní centrum postavené v roce 1994, které slouží jako hlavní nákupní centrum pro Prahu 17. Nákupní centrum se skládá ze dvou objektů s celkovou čistou pronajímatelnou plochou 11 753 m2 s potenciálem výstavby dalších cca 4 400 m2 hrubých podlažních ploch. Obchodní centrum má asi 75 stabilních nájemníků, mezi kterými jsou například Albert supermarket, Česká pošta, Policie ČR, Česká spořitelna, Komerční banka, DM Drogerie a další.

- Limitovaná konkurence nákupních možností v lokalitě zajišťuje trvalý přísun zákazníků. Nejbližší spádová oblast čítá 25 000 zákazníků.
- Potenciální expanze rezidenčních nebo retailových ploch je již zakotvena v územním plánu.
- Byla zahájena jednání o přesunu radnice městské části Prahy 17 do objektu obchodního centra.
- Základ obsazenosti centra vytváří stabilní společnosti ze sektoru služeb, které obsluhují širokou spádovou oblast.
- Trikaya již má tuto nemovitost ve vlastnictví.



LANDMARK OFFICE BUILDING

BRNO

V samém centru města Brna vyroste kancelářská budova standardu "AAA". Nový projekt společnosti Trikaya zaručí zázemí živé kancelářské budovy a špičkové pracovní prostředí pro nejnáročnější klientelu. Okolí nabízí veškeré potřebné služby - notáře, finanční úřad, poštu, restaurace a samozřejmě jedinečnou dostupnost MHD - vše do 3 minut pěšky.

- Nedostatek moderních kanceláří standardu "A" v centru Brna slibuje výjimečně příznivé vyhlídky pronájmů.
- Projekt má díky svému umístění a díky návrhu zpracovanému renomovanými architekty potenciál se stát významným kancelářským projektem v Brně.
- Trikaya je 100% vlastníkem projektu Landmark Office Building.



OC FUTURUM

BRNO

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

- Celkové maloobchodní výdaje obyvatel regionu dosahují částky 250 mld. Kč za rok. Brno je druhým nejvýznamnějším maloobchodním trhem v ČR.
- Redevelopment OC Futurum bude zahájen v první polovině roku 2019 po zajištění více jak 70 % budoucí obsazenosti.
- Nový koncept obchodního centra bude brzy představen.
- Trikaya je v spoluvlastníkem OC Futurum.

TRIKAYA ASSET MANAGEMENT, A.S.

Zakladatel fondu

Jediným zakladatelem fondu je společnost Trikaya Asset Management, a.s., IČO 29202078, se sídlem Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno.

Společnost je zkušený český developer, který je na trhu od roku 2009 s perfektní znalostí nemovitostního trhu nejen v České republice.

Zakladateli a vrcholovými manažery společnosti jsou Ing. Dalibor Lamka a Ing. Alexej Veselý, kteří se dlouhodobě pohybují v oblasti výstavby komerčních i rezidenčních nemovitosí.



ING. DALIBOR LAMKA

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA
GENERÁLNÍ ŘEDITEL

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.



ING. ALEXEJ VESELÝ

MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA
VÝKONNÝ ŘEDITEL

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.

PROJEKTY ZAKLADATELE FONDU



Rezidence Erasmus

Svojí polohou v blízkosti historického centra města a pohodlnou dostupností se řadí mezi výjimečné projekty v rámci města Brna. Rezidence Erasmus je moderní bytový komplex, skládající se z deseti nadzemních a jednoho podzemního podlaží. Výstavba projektu začala roce 2010 a kolaudace proběhla v listopadu 2011.

Ponavia rezidence

Ponavia rezidence nabízí 78 nových bytů v blízkosti centra Brna – na rohu ulic U Červeného mlýna a Staňkova. Namísto zchátralé a opuštěné továrny vzniklo nové bydlení s podzemním parkováním a zelení ve vnitrobloku. Projekt byl dokončen v roce 2016 a byl zcela prodán již před kolaudací.





Bytové domy Neumanka

Na jižním svahu nejžádanější brněnské čtvrti vyrostou čtyři bytové domy. 47 nových bytů na Neumannově ulici na velkorysém pozemku o rozloze 4 430 m2 je příležitost k chytré investici.
Směrem do ulice jsou jen dvě nadzemní podlaží; další podzemní jsou již pod úrovní ulice. Projekt je ve výstavbě, dokončení je naplánováno na přelom let 2019 a 2020.

Ponavia rezidence II

Po úspěšné první etapě, nabízí Ponavia rezidence II 110 nových bytů. Novostavba s osmi nadzemními podlažími má dva samostatné vchody s prostornými vstupními halami.
Lokalita, v níž se Ponavia rezidence nachází, má vynikající občanskou vybavenost a dostupnost do centra. Projekt je aktuálně v prodeji, bude dokončen v roce 2020.





LANDMARK Office Building

V samém centru města Brna vyroste kancelářská budova standardu "AAA". Nový projekt společnosti Trikaya zaručí zázemí živé kancelářské budovy a špičkové pracovní prostředí pro nejnáročnější klientelu. Okolí nabízí veškeré potřebné služby - notáře, finanční úřad, poštu, restaurace a samozřejmě jedinečnou dostupnost MHD - vše do 3 minut pěšky.

Čtvrť Pod Hády

Nová obytná lokalita se bude nacházet v areálu zchátralé a nevyužívané továrny Ergon v Brně – Maloměřicích a Obřanech. Před realizací dojde k demolici všech budov v areálu o rozloze 6,5 hektarů. Cílem společnosti Trikaya je vybudovat v dané lokalitě obytnou čtvrť, která bude zahrnovat ideální mix typů bydlení hromadného a individuálního, včetně zázemí pro sektor služeb.



CODYA INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, A.S.

Obhospodařovatel a administrátor fondu

Obhospodařovatelem a administrátorem fondu je CODYA investiční společnost, a.s., IČO 06876897, se sídlem Lelekovice, Poňava 135/50, PSČ 664 31.

CODYA je oprávněna k obhospodařování a provádění administrace fondů kvalifikovaných investorů na základě povolení České národní banky a je zapsána do seznamu investičních společností vedeného Českou národní bankou podle § 596 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

Investiční společnost byla založena a jejími akcionáři jsou Ing. Robert Hlava a Bc. Martin Pšaidl, kteří se více jak dvacet let pohybují ve světě financí a kolektivního investování.



ING. ROBERT HLAVA

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA,
GENERÁLNÍ ŘEDITEL

Absolvent VUT Brno, Fakulta stavební, obor Ekonomika a řízení v roce 1993. Praxi ve finančních službách získal na pozicích v ČSOB, a.s., kde pracoval mimo jiné jako ředitel pobočky a ředitel obchodních vztahů v korporátní divizi. Následně od roku 2002 pracoval v rámci skupiny PPF, a.s. jako ředitel pobočky České pojišťovny, a.s., generální ředitel a předseda představenstva ČP INVEST investiční společnosti, a.s. a náměstek generálního ředitele České pojišťovny, a.s. pro retailový prodej.
Zároveň fungoval v pozicích ve statutárních orgánech – představenstvu Penzijní společnosti České pojišťovny, a.s. a Generali Real Estate Fund CEE, a.s.



BC. MARTIN PŠAIDL

ČLEN PŘEDSTAVENSTVA,
OBCHODNÍ ŘEDITEL

Po absolvování studia na Provozně ekonomické fakultě ČZU v Praze pracoval od roku 2001 na různým manažerských pozicích v rámci skupiny České pojišťovny, a.s. V letech 2001 až 2005 působil v České pojišťovně, a.s. jako ředitel externí distribuce. Od roku 2005 až do roku 2017 pracoval jako obchodní ředitel ČP INVEST investiční společnosti, a.s. (nyní Generali Investment CEE, a.s.), kde se stal v letech 2010 až 2014 také členem dozorčí rady. V letech 2013 až 2015 zároveň fungoval jako obchodní ředitel a místopředseda představenstva Penzijní společnosti České pojišťovny, a.s.

PROFIL INVESTORA A UPOZORNĚNÍ

Tento materiál je určen pouze pro informativní účely a průzkum zájmu potenciálních kvalifikovaných investorů v souladu s platnou legislativou, kteří hledají doplňky svého portfolia zaměřené na nemovitostní sektor. Poskytuje pouze stručný přehled o struktuře investičního fondu a nenahrazuje jeho statut. Veškeré parametry uvedených investičních idejí jsou pouze indikativní. Tento materiál nenahrazuje odborné poradenství k finančním instrumentům, ani kompletní poučení o rizicích. Neslouží jako nabídka ani výzva k nákupu či prodeji finančních instrumentů. Hodnota investice do fondu může klesat i stoupat, návratnost ani výnos z investice do fondu nejsou zajištěny ani zaručeny. Podíl této investice v portfoliu investora by neměl přesáhnout 10 % majetku investora a je vhodný pro investory, kteří si mohou dovolit odložit investovaný kapitál nejméně na 5 let.

*fotografie označené hvězdičkou jsou ilustrativní

Trikaya Asset Management, a.s.
CODYA investiční společnost, a.s.