



## Trigema Real Estate Finance a.s.

### Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 500 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 700 000 000 Kč splatných v roce 2028

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) podle českého práva s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 700 000 000 Kč (slovy: sedm set milionů korun českých) splatných v roce 2028 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností Trigema Real Estate Finance a.s., se sídlem na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468, LEI: 3157003C41UQ83QHLC44, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808 (**Emitent**).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v kapitole VI. Emisní podmínky Dluhopisů. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 20. června 2023 (**Datum emise**).

Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty (**Emisní kurz**). Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem (jak je tento pojem definován níže) na základě aktuálních tržních podmínek a bude-li to relevantní, bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer (jak je tento pojem definován níže) nemá vůči jakémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to podle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kapitole VI. Emisní podmínky Dluhopisů, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, kterým je 20. června 2028. Vlastníci dluhopisů (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) mohou za podmínek uvedených v kapitole VI. Emisní podmínky Dluhopisů při porušení tam stanovených povinností Emitenta a v případech stanovených zákonem žádat předčasné splacení Dluhopisů. Emitent je oprávněn Dluhopisy na základě svého rozhodnutí a za podmínek uvedených v kapitole VI. Emisní podmínky Dluhopisů předčasně splatit.

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou (jak je tento pojem definován níže) vystavenou společností Trigema Real Estate a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5 - Stodůlky, PSČ 15800, IČO: 289 79 141, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 15657 (**Ručitel**).

Platby z Dluhopisů budou ve všech případech prováděny v souladu s právními předpisy účinnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to vyžadují zákony České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb Vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám Vlastníkům dluhopisů náhradou za takové srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitolu XII. Devizová regulace a zdanění v České republice.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Rizikové faktory, které Emitent považuje za významné, jsou uvedeny v kapitole II. Rizikové faktory.

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 06. 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím Manažera, společnosti J&T BANKA, a. s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731 (J&T BANKA). Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Rybná 14/682, 110 05, Praha 1, IČO: 471 15 629, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773 (**BCPP a Regulovaný trh BCPP**).

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Prospekt ani Dluhopisy nebyly povoleny ani schváleny žádným správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (ČNB).

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 25. května 2023, č. j. 2023/065284/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2023/00031/CNB/572, které nabylo právní moci dne 27. května 2023. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, nebo Ručitele ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta nebo Ručitele a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani Ručitele ani kvalitu cenného papíru ani schopnost Emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru nebo schopnost Ručitele splatit dluhy vyplývající pro něj z Finanční záruky. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003550709.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 25.5.2023. Dojde-li po schválení Prospektu a před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k nové významné skutečnosti, podstatné chybě nebo podstatné nepřesnosti, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, bude Emitent Prospekt aktualizovat formou dodatků k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB.

**Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 27. května 2024. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.**

Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů nebo po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, podle toho, který okamžik nastane později, musí zájemci o koupi Dluhopisů svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Prospektu ve znění jeho případných dodatků, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu vyhotovení tohoto Prospektu uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

*Manažer / Administrátor / Kotační agent*

**J&T BANKA, a.s.**

*Aranžér /*

**J&T IB and Capital Markets, a.s.**

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento Prospekt představuje prospekt nabídkového programu ve smyslu článku 6 Nařízení o prospektu a článku 24 nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980 ze dne 14. 03. 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Prováděcí nařízení**).*

*Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny žádným správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu Českou národní bankou a obdobně nemusí být bez dalšího umožněna ani jejich veřejná nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 (**Zákon o cenných papírech USA**) a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů k Dluhopisům se vztahujících.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů si musí sami podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý zájemce by měl především (i) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů a ohodnotit informace obsažené v tomto Prospektu (včetně jeho případných dodatků), (ii) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio, (iii) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, (iv) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám a tomuto Prospektu, včetně jeho případných dodatků) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu a (v) být schopen zhodnotit (buď sám, nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní posouzení vhodnosti investice do Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovitosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů. Emitent ani Manažer neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Prospektu a jeho případných dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Manažerem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Prospektu uvedeny k datu tohoto Prospektu. Předání tohoto Prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Prospektu.*

*Emitent, Manažer ani žádný jejich zástupce nečiní žádné prohlášení žádnému adresátovi nabídky ani kupujícímu Dluhopisů ohledně zákonnosti jakékoli investice tohoto adresáta nabídky nebo kupujícího podle příslušných zákonů o investicích nebo jiných zákonů. Každý investor by měl se svými poradci projednat právní, daňové, obchodní, finanční a související aspekty koupě Dluhopisů. Manažer neověřoval informace obsažené v tomto Prospektu. Proto Manažer nečiní žádné výslovné ani implicitní prohlášení, ani závazek a nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k přesnosti nebo úplnosti informací obsažených v tomto Prospektu nebo do něj začleněných ani jiných informací poskytnutých Emitentem v souvislosti s nabídkou Dluhopisů. Manažer nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k informacím v tomto Prospektu obsaženým nebo do něj začleněným odkazem ani žádným jiným informacím poskytnutým Emitentem v souvislosti s nabídkou nebo distribucí Dluhopisů. Manažer výslovně prohlašuje, že se nezavazuje zkoumat finanční situaci či záležitosti Emitenta během doby platnosti Dluhopisů nebo poskytnout jakémukoli investorovi do Dluhopisů jakékoli informace, které se Manažer dozví.*

*Informace obsažené v kapitolách Devizová regulace a zdanění v České republice a Vymáhání soukromoprávních povinností vůči Emitentovi jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů. Kromě toho v důsledku významných politických,*

ekonomických a dalších strukturálních změn v České republice v posledních letech nemohou být informace uvedené v těchto kapitolách považovány za ukazatele dalšího vývoje. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce.

Tento Prospekt, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance](http://www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance) a historické finanční údaje a zprávy auditora na internetové stránce Emitenta [www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance](http://www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance), v sekci Finanční informace - Emitent a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5 v pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod.

Tento Prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci Povinné informace, v části Emise cenných papírů a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v sídle Manažera na adrese J&T BANKA, a.s., Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8.

Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta či Ručitele, jejich finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení či závazný slib Emitenta a/nebo Ručitele týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent a/nebo Ručitel není schopen ovlivnit. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (**IFRS**) a finanční údaje Ručitele vycházejí z Českých účetních standardů (**CAS**). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Prospektu zahrnuty odkazem, jsou k dispozici k bezplatnému nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v sídle Emitenta. Některé hodnoty uvedené v tomto Prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, ze kterých vycházejí. Informace obsažené pod hypertextovými odkazy v tomto Prospektu, s výjimkou takových informací podle kapitoly Informace zahrnuté odkazem, nejsou součástí Prospektu, a tudíž nebyly ověřeny ani schváleny ČNB.

## OBSAH

I.	Shrnutí.....	6
II.	Rizikové faktory .....	13
III.	Informace zahrnuté odkazem.....	30
IV.	Odpovědná osoba.....	31
V.	Upisování a prodej.....	32
VI.	Emisní podmínky Dluhopisů .....	37
VII.	Zájem osob zúčastněných na Emisi .....	58
VIII.	Důvody nabídky a použití výnosů .....	59
IX.	Informace o Emitentovi .....	60
X.	Informace o Ručiteli .....	66
XI.	Záruční listina .....	96
XII.	Devizová regulace a zdanění v České republice.....	101
XIII.	Vymáhání soukromoprávních povinností vůči Emitentovi .....	107
XIV.	Všeobecné informace.....	109
XV.	Index definic .....	111

## I. SHRNU TÍ

Níže uvedené shrnutí uvádí klíčové informace, jež investoři potřebují, aby porozuměli povaze a rizikům Emitenta a Dluhopisů. Shrnutí je nutné vykládat ve spojení s ostatními částmi tohoto Prospektu. Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity ve Shrnutí, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

### 1. Úvod a upozornění

<b>Upozornění</b>	<p>Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek (a to včetně jeho případných dodatků).</p> <p>Investor může přijít o veškerý investovaný kapitál nebo jeho část v případě, že Emitent nebude mít dostatek prostředků na splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů a/nebo vyplacení výnosu z Dluhopisů odpovídající výši Emisního kurzu Dluhopisů.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba týkající se údajů uvedených v Prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad Prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.</p>
<b>Název Dluhopisů a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)</b>	Název Dluhopisů je „TRIGEMA REF8,75/28“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003550709.
<b>Identifikační a kontaktní údaje Emitenta</b>	Emitentem Dluhopisů je společnost Trigema Real Estate Finance a.s., se sídlem na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468, LEI: 3157003C41UQ83QHLC44, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 227 026 892 nebo prostřednictvím e-mailové adresy trigema@trigema.cz.
<b>Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J&T BANKA, a.s., se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842. Manažera je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo prostřednictvím e-mailové adresy DealingCZ@jtbank.cz. Emitent prostřednictvím kотаčního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP (tj. Burzy cenných papírů Praha, a.s., IČO: 471 15 629, se sídlem Rybná 14/682, 110 05 Praha 1, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1773) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 20. června 2023. Kотаčním agentem je J&T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, LEI: 31570010000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika ( <b>Kотаční agent</b> ), který může být kontaktován způsobem uvedeným výše.
<b>Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt</b>	Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 nebo na e-mailové adrese podatelna@cnb.cz.
<b>Datum schválení Prospektu</b>	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky 25. května 2023, č. j. 2023/065284/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2023/00031/CNB/572, které nabylo právní moci dne 27. května 2023.

### 2. Klíčové informace o Emitentovi

#### 2.1 Kdo je emitentem Dluhopisů?

<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a</b>	Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky, se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468, LEI: 3157003C41UQ83QHLC44, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808.
---	---

<b>právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b>	Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ( <b>Občanský zákoník</b> ) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů ( <b>Zákon o obchodních korporacích</b> ) a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů ( <b>Živnostenský zákon</b> ).
<b>Hlavní činnosti Emitenta</b>	Emitentovou hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování. Vedle první emise dluhopisů, která již byla plně splacena (ISIN: CZ0003518078), druhé emise dluhopisů (ISIN: CZ0003520603), třetí emise dluhopisů (ISIN: CZ0003529554) a čtvrté emise dluhopisů (ISIN: CZ0003537367), které byly vydány za účelem poskytování vnitroskupinového financování, poskytl Emitent krátkodobé a dlouhodobé půjčky společnostem ve Skupině. V této činnosti bude pokračovat i v budoucnu.
<b>Společníci Emitenta</b>	Jediným akcionářem Emitenta je Ručitel, jenž je ze 100 % vlastněn společností Trigema a.s., se sídlem Praha 5 – Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ: 158 00, IČO: 614 66 123 ( <b>Jediný akcionář</b> ). Vztah ovládnutí Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládnutí byla založena na jiných formách ovládnutí, jakými mohou být například smluvní ujednání. Emitent nemá žádnou dceřinou společnost. Konečnou ovládající osobou a zároveň skutečným majitelem Emitenta ve smyslu § 2 písm. c) zákona č. 37/2021 Sb. o evidenci skutečných majitelů, je Ing. Marcel Sural, nar. 17. 04. 1965, bytem Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4. Emitent je součástí skupiny Ručitele ( <b>Skupina</b> ), kterou tvoří Ručitel a jeho přímé a nepřímé dceřiné společnosti.
<b>Klíčová řídicí osoba Emitenta</b>	Klíčovou řídicí osobou Emitenta je jediný člen správní rady Emitenta, Ing. Marcel Sural, nar. 17. 04. 1965, bytem Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4.
<b>Auditor Emitenta</b>	Auditorem Emitenta ve vztahu k účetním závěrkám k 31. 12. 2021 a 31. 12. 2022 je společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., IČO: 496 19 187, se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00, Praha 8 ( <b>Auditor emitenta</b> ).

## 2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

<b>Klíčové finanční informace o Emitentovi</b>	<p>Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta.</p> <p><b>Výkaz o úplném výsledku</b> (v tis. Kč, za období):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b></td> <td>-316</td> <td>-964</td> <td>-1 152</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Výkaz o finanční pozici</b> (v tis. Kč, ke dni):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31. 12. 2020</th> <th>31. 12. 2021</th> <th>31. 12. 2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)*</td> <td>451 651</td> <td>785 289</td> <td>1 176 245</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Výkaz peněžních toků</b> (v tis. Kč, za období):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b></td> <td>491 961</td> <td>-273 583</td> <td>-363 301</td> </tr> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b></td> <td>-450 000</td> <td>292 091<sup>1</sup></td> <td>389 961</td> </tr> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>*Ukazatel Čistého finančního dluhu znázorňuje umístění finančních prostředků v rámci Skupiny. Hodnoty na úrovni emisí dluhopisů jsou téměř veškeré prostředky, které jsou distribuovány v rámci Skupiny.</p> <p>Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v auditovaných účetních závěrkách Emitenta za roky 2020, 2021 a 2022.</p> <p>Auditor emitenta ověřil jeho auditované účetní závěrky za roky 2020, 2021 a 2022. Auditor emitenta vydal k uvedeným auditovaným účetním závěrkám Emitenta výrok „bez výhrad“. Od data účetní závěrky Emitenta za rok 2022 ověřené Auditorem emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhlídkách Emitenta.</p>		2020	2021	2022	<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	-316	-964	-1 152		31. 12. 2020	31. 12. 2021	31. 12. 2022	<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)*	451 651	785 289	1 176 245		2020	2021	2022	<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	491 961	-273 583	-363 301	<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	-450 000	292 091 <sup>1</sup>	389 961	<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	-	-	-
	2020	2021	2022																														
<b>Provozní výsledek hospodaření (+/-)</b>	-316	-964	-1 152																														
	31. 12. 2020	31. 12. 2021	31. 12. 2022																														
<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)*	451 651	785 289	1 176 245																														
	2020	2021	2022																														
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	491 961	-273 583	-363 301																														
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	-450 000	292 091 <sup>1</sup>	389 961																														
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	-	-	-																														

<sup>1</sup> Emise dluhopisů ISIN: CZ0003529554 leden 2021

	Od konce období, za které byly uveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.
--	--

### 2.3 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Emitenta?

<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují následující potenciální skutečnosti:</p> <p><b>Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině</b> – Existuje riziko, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Emitentovi. Kreditní závislost Emitenta na Skupině existuje již k datu vyhotovení Prospektu, neboť Emitent poskytl některým společnostem ze Skupiny úvěry či zápůjčky již v minulosti. Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané z Emise k vnitroskupinovému financování, bude schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů záviset na schopnosti příslušných společností ze Skupiny splácet své dluhy vůči Emitentovi.</p> <p><b>Riziko likvidity z důvodu sekundární závislosti</b> – Emitent je vystaven riziku likvidity z důvodu sekundární závislosti, což představuje riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, pokud dojde k výpadku se splacením jakékoliv pohledávky od jeho věřitelů ze Skupiny. V takovém případě by nedostatek likvidity Emitenta mohl mít negativní vliv na splácení splatných dluhů z Dluhopisů.</p>
--	---

## 3. Klíčové informace o Dluhopisech

### 3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

<b>Dluhopisy</b>	<p>Zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,75 % p.a., v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 500 000 000 Kč s možným navýšením jmenovité hodnoty až do výše 700 000 000 Kč, splatné v roce 2028, ISIN CZ0003550709. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 50 000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 500 000 000 Kč, nebo 70 000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 700 000 000 Kč. Datum emise je 20. června 2023. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 20. červen 2028. Dluhopisy jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o dluhopisech</b>).</p>
<b>Měna Dluhopisů</b>	Koruna česká (CZK)
<b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>	<p>Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky.</p> <p>S Dluhopisy nejsou spojena žádná předkupní ani výměnná práva. S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke Dni konečné splatnosti dluhopisů a právo na výnos z Dluhopisů. Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena jednorázově. S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se Zákonem o dluhopisech a Emisními podmínkami.</p> <p>Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění Emisních podmínek Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat odkoupení Dluhopisů Emitentem v případě, že dojde ke Změně ovládnutí, a právo žádat předčasné splacení Dluhopisů, pokud nastane a trvá Případ porušení a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti změnám Emisních podmínek na schůzi Vlastníků dluhopisů.</p> <p>Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroku (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako Den předčasné splatnosti), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (<b>Oznámení o předčasné splatnosti</b>). Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a mimořádný výnos dle článku 6.4 Emisních podmínek.</p> <p>Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak získat za jakoukoli cenu.</p>



<b>Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta</b>	Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné ( <i>pari passu</i> ) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s Emisními podmínkami převody pozastaveny.
<b>Výnos Dluhopisů</b>	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,75 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé roční Výnosové období zpětně, vždy k 20. červnu každého roku. Prvním Dnem výplaty úroků je 20. červen 2024.

### 3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise.
--	--

### 3.3 Je za Dluhopisy poskytnuta záruka?

<b>Popis povahy a rozsahu záruky</b>	<p>Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny finanční zárukou (<b>Finanční záruka</b>) vzniklou na základě záruční listiny (<b>Záruční listina</b>) vystavené společností Trigema Real Estate a.s. se sídlem, Bucharova 2641/14, Praha 5 – Stodůlky, PSČ 158 00, IČO 289 79 141, vedenou u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 15657.</p> <p>V Záruční listině Ručitel prohlašuje zajištění řádného a včasného splnění Zaručených dluhů (tj. dluhů z Dluhopisů nebo dluhů souvisejících s nimi). Ručitel se zavazuje Vlastníkům dluhopisů, že kdykoli Emitent nezaplatí jakoukoli částku Zaručených dluhů k jejich splatnosti nebo případně v dodatečně lhůtě pro zaplacení, Ručitel bezodkladně, a v každém případě na písemnou výzvu Vlastníka dluhopisů, tomuto Vlastníkovi dluhopisů zaplatí příslušnou částku tak, jak má být zaplacená Emitentem podle Emisních podmínek.</p> <p>Pro účely Záruční listiny se Zaručenými dluhy rozumí (a) dluh Emitenta odpovídající výši závazku splatit jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu vlastněného Vlastníkem dluhopisů a jeho přirostlého a nevypořádaného výnosu a mimořádného výnosu z Dluhopisů, pokud na něj podle Emisních podmínek vznikne právo, (b) dluh Emitenta vyplývající z jeho povinnosti odkoupit Dluhopisy podle 6.5 Emisních podmínek (c) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému Vlastníkovi dluhopisů nebo Jinému věřiteli v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak přestanou existovat nebo že jakýkoli Dluhopis je nebo se stane neplatným nebo zdánlivým a (d) dluh Emitenta představující jakoukoli sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas, ať už se jedná o existující dluh k datu vystavení této Záruční listiny, nebo se jedná u dluhy vznikající kdykoliv v budoucnu do 31. 12. 2035. Celková maximální částka Zaručených dluhů podle Záruční listiny je 1 400 000 000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých).</p>
<b>Popis Ručitele</b>	<p>Ručitelem je společnost Trigema Real Estate a.s., se sídlem, Bucharova 2641/14, Praha 5 – Stodůlky, PSČ 158 00, IČO 289 79 141, LEI: 315700EVRO96S5H9R408, vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 15657.</p> <p>Ručitel byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z článku 3 stanov Ručitele. Předmětem podnikání Ručitele je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nemovitých prostor. Ručitel zastřešuje aktivity Skupiny Trigema v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti.</p> <p>Ručitel se při své podnikatelské činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích a Živnostenským zákoníkem.</p> <p>Společnosti ze Skupiny se dále řídí především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (<b>Stavební zákon</b>), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (<b>Správní řád</b>) a zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (<b>ZPVŽP</b>).</p>
<b>Popis Skupiny</b>	<p>Skupinu tvoří Ručitel a jeho Dceřiné společnosti.</p> <p>Dceřinými společnostmi Ručitele jsou Trigema Development s.r.o., Trigema Projekt Smíchov s.r.o., Trigema Projekt Braník a.s., Trigema Projekt Fragment s.r.o., Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Omega s.r.o., Trigema Projekt s.r.o., Trigema Projekt Skvrňany s.r.o., Trigema Projekt Řeporyje s.r.o., Trigema Projekt Kappa s.r.o., Trigema Projekt Beta s.r.o., Trigema Real Estate Finance a.s., Butovice centrum s.r.o., Lihovar Property s.r.o., Paprsek Property s.r.o.</p>

	Dceřiné společnosti s výjimkou Emitenta a Trigema Development s.r.o. jsou účelové společnosti (SPV) založené speciálně pro každý rezidenční projekt.															
<b>Konsolidované klíčové finanční informace o Ručiteli a Skupině</b>	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele.															
	<b>Výkaz zisku a ztrát</b> (v tis. Kč, za období):															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Provozní výsledek hospodaření</b></td> <td>206 524</td> <td>89 353</td> <td>527 212</td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	206 524	89 353	527 212							
		2020	2021	2022												
	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	206 524	89 353	527 212												
	<b>Rozvaha</b> (v tis. Kč, ke dni):															
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31. 12. 2020</th> <th>31. 12. 2021</th> <th>31. 12. 2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)</td> <td>1 013 375</td> <td>2 839 217</td> <td>3 230 825</td> </tr> </tbody> </table>		31. 12. 2020	31. 12. 2021	31. 12. 2022	<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	1 013 375	2 839 217	3 230 825								
	31. 12. 2020	31. 12. 2021	31. 12. 2022													
<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	1 013 375	2 839 217	3 230 825													
<b>Přehled o peněžních tocích</b> (v tis. Kč, za období):																
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020</th> <th>2021</th> <th>2022</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b></td> <td>423 023</td> <td>399 595</td> <td>-248 969</td> </tr> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b></td> <td>-335 552</td> <td>833 125</td> <td>660 077</td> </tr> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b></td> <td>123 908</td> <td>-1 290 367</td> <td>-414 606</td> </tr> </tbody> </table>		2020	2021	2022	<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	423 023	399 595	-248 969	<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	-335 552	833 125	660 077	<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	123 908	-1 290 367	-414 606
	2020	2021	2022													
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	423 023	399 595	-248 969													
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	-335 552	833 125	660 077													
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	123 908	-1 290 367	-414 606													
	<p>Uvedené účetní údaje vychází z hodnot obsažených v auditovaných konsolidovaných účetních závěrkách Ručitele, sestavených dle Českých účetních standardů, za roky 2020, 2021 a 2022. Auditor Ručitele ověřil auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele, sestavené dle Českých účetních standardů, za roky 2020, 2021 a 2022 a vydal k uvedeným závěrkám výrok „bez výhrad“. Od data auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za rok 2022 nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhledcích Ručitele.</p> <p>Od konce období, za které byly uveřejněny finanční údaje Ručitele, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele.</p>															
<b>Hlavní rizika vztahující se k Ručiteli a ke Skupině</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině zahrnují především následující potenciální skutečnosti:</p> <p><b>Riziko spojené s epidemií COVID-19</b> – V budoucnu nelze vyloučit další vlny epidemie COVID-19 a s tím spojená omezení, která mohou negativně dopadnout na plnění povinností zaměstnanců Skupiny či jejich dodavatelů. Negativní dopady se mohou dále projevit sníženou poptávkou po pronájmu nebytových prostor v residenčních nemovitostech, snížením hodnoty tržních aktiv při oceňování a nižšími prodejmi.</p> <p><b>Epidemie a s ní související opatření mohou mít negativní dopad na ekonomiku, finanční trhy a Ručitele</b> – Krize veřejného zdraví může způsobit i dlouhotrvající pokles celé ekonomiky České republiky nebo sektorový výpadek vybrané ekonomické aktivity včetně stavebnictví a prodeje nemovitostí. Skupina může být neschopna dokončit stavební práce včas a získat prostředky od zájemců o nemovitosti, kdy je část plateb odložena na konec stavebních prací.</p> <p><b>Riziko spojené s válkou na Ukrajině</b> – Válka na Ukrajině je jedním z významných důvodů růstu cen energií a materiálu, což může negativně ovlivnit výnosnost jednotlivých projektů společností ze Skupiny, a tím i schopnost Emitenta či Ručitele plnit své dluhy související s Emisí.</p> <p><b>Kreditní riziko</b> – Skupina je vystavena kreditnímu riziku svých dlužníků, kdy odběratelé, nájemci a další zákazníci řádně a včas neuhradí své dluhy. V případě neuhrazení pohledávek odběrateli dochází k ohrožení splatnosti půjček a výplatě dividend. To může vést k nedostatku finančních prostředků pro další financování projektů.</p> <p><b>Riziko likvidity</b> – Skupina je vystavena riziku, že nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů. Nedostatek disponibilních zdrojů může negativně ovlivnit podnikání Skupiny, její ekonomické výsledky, finanční situaci a schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.</p> <p><b>Riziko změn úrokových sazeb</b> – Výkyvy na trhu úrokových sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí. Důsledkem může být nižší zisk a nižší vlastní kapitál Skupiny a schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.</p> <p><b>cenové riziko</b> – Skupina je vystavena rostoucím cenám materiálu, prací a energií. Pokud by byla Skupina nucena hradit stále vyšší ceny při výstavbě nemovitostí, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny, a potažmo i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.</p>															

	<p><b>Právní riziko</b> – Dosud není známo konečné znění nového stavebního zákona a zákona o jednotném povolování v oblasti ochrany životního prostředí, a proto nelze s určitostí předvídat dopady této regulace na oblast rezidenčního bydlení. Navíc lze předpokládat, že po účinnosti těchto zákonů bude docházet k výkladovým a aplikačním problémům, což samo o sobě může vést k prodloužení stavebních a souvisejících řízení.</p>
--	---

### 3.4 Jaká jsou hlavní rizika, která jsou specifická pro Dluhopisy?

<p><b>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</b></p>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <p><b>Riziko nesplacení</b> – Dluhopis je investiční nástroj, který představuje dluh Emitenta, a jako takový podléhá riziku nesplacení. Nelze proto spolehlivě zaručit, že Emitent v budoucnu bude schopen úroky či jmenovitou hodnotu Dluhopisů v plném rozsahu splatit.</p> <p><b>Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů</b> – Pohledávky investorů vyplývající z Dluhopisů nejsou kryty žádnou formou soukromého nebo veřejného pojištění. V případě nesplacení Dluhopisů se tak investoři nebudou moci obrátit na Garanční fond obchodníků s cennými papíry ani jiný podobný fond nebo subjekt.</p> <p><b>Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP</b> – Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na tomto regulovaném trhu, nemůže existovat ujištění ohledně existence a trvání dočasně likvidního sekundárního trhu s dluhopisy.</p> <p><b>Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů</b> – Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu.</p> <p><b>Omezení výše zajištěných dluhů</b> – Odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky je omezena do výše 1 400 000 000 Kč. Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si tak měli být vědomi, že toto omezení by mohlo mít nepříznivý dopad na maximální částku, kterou mohou spolu s ostatními Vlastníky dluhopisů a Jinými věřiteli (v případě neplatnosti Dluhopisů) z titulu práva na plnění z Finanční záruky obdržet.</p>
--	---

## 4. Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu

### 4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisů?

<p><b>Obecné podmínky veřejné nabídky</b></p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to v období od 29. května 2023 do 30. dubna 2024 (včetně). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších.</p> <p>Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že má investor dostatečné peněžní prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů.</p> <p>V souvislosti s podáním objednávky mají investoři vždy povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem smlouvu, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře) nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti.</p> <p>Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.</p> <p>V případě zájmu investorů koupit Dluhopisy v rámci sekundární nabídky na Regulovaném trhu BCPP přes obchodníka s cennými papíry jiného než Manažera, budou investoři povinni uzavřít smlouvu o otevření a vedení majetkového účtu s takovým obchodníkem s cennými papíry či jinou oprávněnou institucí, pokud již takový majetkový účet nebudou mít u daného obchodníka s cennými papíry nebo jiné oprávněné instituce otevřen.</p>
<p><b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b></p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny od 29. května 2023 do 30. dubna 2024 (včetně).</p>
<p><b>Informace o přijetí k obchodování</b></p>	<p>Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději</p>

<p><b>na regulovaném trhu</b></p>	<p>k Datu emise, tj. 20. června 2023 a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP.</p> <p>Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání úpisu Dluhopisů bude probíhat formou DVP (<i>delivery versus payment</i>) prostřednictvím Centrálního depozitáře, respektive osob vedoucích evidenci navazující na centrální evidenci, obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených těmito pravidly a provozními postupy. Úpis Dluhopisů lze vypořádat v Centrálním depozitáři pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.</p>
<p><b>Plán distribuce Dluhopisů</b></p>	<p>Emitent zamýšlí prostřednictvím Manažera nabízet Dluhopisy v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a zveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny.</p> <p>Investoři v České republice budou osloveni zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzvání k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (<b>Objednávka</b>).</p> <p>Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit podle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi.</p> <p>Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.</p> <p>Emisní kurz všech Dluhopisů vydávaných k Datu emise činí 100 % jejich jmenovité hodnoty. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů případně vydávaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek a bude-li to relevantní, bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Manažera <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a>, v sekci <i>Důležité informace</i>, odkaz <i>Emise cenných papírů</i>, záložka <i>Trigema Real Estate Finance a.s.</i></p>
<p><b>Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou</b></p>	<p>Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise, včetně provizí, poplatků a dalších nákladů, nepřevyší (i) 3,75 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. 18.750.000 Kč), resp. (ii) 3,75 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty Emise, včetně případného navýšení (tj. 26.250.000 Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 481.250.000 Kč, resp. 673.750.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera <a href="http://www.jtbank.cz">www.jtbank.cz</a>, v sekci <i>Důležité informace</i>, odkaz <i>Sazebník poplatků</i>. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč. Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou jako poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí, apod.</p>
<p><b>4.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?</b></p>	
<p><b>Popis osob nabízejících Dluhopisy</b></p>	<p>Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera, kterým je J&amp;T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika.</p> <p>Manažer je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, zákonem č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o bankách</b>) a zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (<b>ZPKT</b>).</p>
<p><b>Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na</b></p>	<p>Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kotačním agentem je J&amp;T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika. Kotační agent je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, Zákonem o bankách a ZPKT.</p>

regulovaném trhu	
------------------	--

#### 4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

<b>Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů</b>	Čistý výtěžek Emise bude primárně použit z části k refinancování existujících dluhů Emitenta z druhé emise dluhopisů (ISIN: CZ0003520603), k investicím do nových projektů společností ze Skupiny a k úhradě poplatků a nákladů souvisejících s Emisí. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 481.250.000 Kč, resp. 673.750.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.
<b>Způsob umístění Dluhopisů</b>	Dluhopisy budou umístěny Manažerem na trh. Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi, tj. Manažer nepřebírá v souvislosti s Emisí vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy umístit koncovým investorům.
<b>Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce</b>	Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera a Aranžéra, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. J&T BANKA působí též v pozici Administrátora a Kotačního agenta.

## II. RIZIKOVÉ FAKTORY

*Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Prospektem jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Prospektu by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů předem pečlivě zkoumány a zváženy.*

Úpis, nákup, držba a případný další prodej Dluhopisů jsou spojeny s řadou rizik (včetně rizika ztráty celé investice), přičemž rizika, jež Emitent považuje za podstatná, jsou uvedena níže v této kapitole. Níže uvedený text nenahrazuje žádnou odbornou analýzu nebo jakékoli ustanovení Emisních podmínek Dluhopisů nebo údajů uvedených v tomto Prospektu, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z Emisních podmínek a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání nebo koupi Dluhopisů by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Prospektu, na podmínkách nabídky Dluhopisů, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů provedené případným investorem a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

Rizikové faktory jsou řazeny v jednotlivých kategoriích a podkategoriích od nejvýznamnějších po nejméně významné.

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity níže, mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu.

### 1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

#### **Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině**

Existuje riziko, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Emitentovi. Kreditní závislost Emitenta na Skupině existuje již k datu vyhotovení Prospektu, neboť Emitent poskytl některým společnostem ze Skupiny úvěry či zápůjčky již v minulosti. Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané z Emise dluhopisů k vnitroskupinovému financování, bude schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů záviset na schopnosti dotčených společností ze Skupiny splácet své dluhy vůči Emitentovi. Pohledávky Emitenta vůči společnostem ze Skupiny mohou být podřízené pohledávkám jiných osob vůči společnostem ze Skupiny, především pohledávkám vzniklým v souvislosti s externími úvěry nebo zápůjčkami. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Emise dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Ručitele, resp. Skupiny, která jsou popsána v sekci 2 (Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině).

Emitent je společnost založená za účelem získávání finančních prostředků a následného poskytování vnitroskupinového financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Následující tabulka ukazuje přehled zápůjček poskytnutých Emitentem ke dni 25. 05. 2023 (v tis. Kč):

Vydlužitel	Výše zápůjčky od Emitenta	Splatnost do	Výše úrokové sazby	Podřízenost
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	584 550	31.12.2024	8,9 % p.a.	Zápůjčka podřízena bankovnímu úvěru do výše 322,5 mil. Kč.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	10 200	31.12.2023	8,9 % p.a.	Nepodřízená zápůjčka
Trigema Real Estate a.s.	529 417	31.12.2023	8,9 % p.a.	Nepodřízená zápůjčka

#### Riziko likvidity z důvodu sekundární závislosti

Emitent je vystaven riziku likvidity z důvodu sekundární závislosti, což představuje riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, když dojde k výpadku se splacením jakékoliv pohledávky od jeho věřitelů ze Skupiny. V takovém případě by Emitentův nedostatek likvidity mohl mít negativní vliv na jeho schopnost splatit Dluhopisy.

Následující tabulka ukazuje vybrané údaje z auditovaných účetních závěrek Emitenta týkající se jeho dosavadního nakládání s peněžními prostředky a množství jím poskytnutých krátkodobých závazků a držených krátkodobých pohledávek (v tis. Kč):

	31. 12. 2020	31. 12. 2021	31. 12. 2022
Výše peněžních prostředků	41 991	18 507	45 267
Krátkodobé závazky	896	15 003	530 459
Krátkodobé pohledávky	51 193	81 143	117 832

#### Provozní riziko z důvodu sekundární závislosti na Skupině

Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny. Možné selhání některých prvků či celé infrastruktury by mělo zásadní negativní vliv na hospodářskou činnost a správu Emitenta. V důsledku toho by mohlo dojít k dotčení jeho povinností včas splácet dluhy z Dluhopisů. Emitent je taktéž vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Ručitele a Skupiny, včetně rizik týkajících se trhu rezidenčního bydlení a aktivit příslušných společností ze Skupiny, které jsou na tomto trhu aktivní.

#### Způsob použití prostředků získaných z emise Dluhopisů

Čistý výtěžek Emise bude primárně použit k refinancování stávajícího zadlužení Emitenta a k vnitroskupinovému financování společností ze Skupiny, které ho následně použijí na svoji podnikatelskou činnost spočívající zejména ve výstavbě rezidenčních a komerčních nemovitostí. Konkrétně bude tento výtěžek použit zejména k refinancování existujících dluhů Emitenta z druhé emise dluhopisů (ISIN: CZ0003520603) ve výši 500 mil. Kč a k investicím do projektů *LIHOVAR Smíchov* (etapa JIH, se zahájením

stavebních prací ve druhém kvartálu 2024) a *Polyfunkční dům Paprsek* (ve výstavbě od 10/2022, s plánovaným dokončením v prvním kvartálu 2025). Blížší informace o projektech v kapitole X. (Informace o Ručiteli). Dále může být výtěžek použit i na akvizice nových společností a aktiv do Skupiny.

Konečné rozhodnutí Emitenta o tom, na jaké další projekty a do jakých konkrétních společností ze Skupiny budou poskytnuty prostředky získané z Emise a jakým způsobem budou dále využity, může být známo až po zahájení nabídky, popřípadě až po jejím ukončení. V takovém případě investoři nebudou mít možnost se s konečným Emitentovým záměrem předem seznámit, a nebudou tedy mít možnost odhadnout, jakým způsobem budou veškeré vybrané prostředky investovány.

### **Riziko střetu zájmů**

Ke dni vypracování Prospektu je jediným členem správní rady Emitenta Ing. Marcel Soral, který je zároveň předsedou představenstva Ručitele a členem vedoucích orgánů v dalších společnostech ve Skupině (podrobněji v kapitole X. (Informace o Ručiteli) v sekci 10. (Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele)). Z toho důvodu může dojít ke střetu zájmů, jelikož ve vedení Emitenta je osoba, která je ve vedení společností ze Skupiny, jimž Emitent půjčuje své finanční prostředky. Zájmy společností ze Skupiny mohou být rozdílné od zájmů Emitenta. Ačkoliv Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, je zde i nadále riziko střetu zájmů, které by mohlo mít negativní vliv na Emitenta.

## **2. Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině**

### **Finanční rizika**

Finanční rizika ve vztahu k Ručiteli a Skupině zahrnují zejména kreditní riziko, riziko likvidity a riziko změn úrokových sazeb.

### **Kreditní riziko**

Skupina je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že dlužníci, např. odběratelé, kupující bytů a nájemci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Skupině finanční pohledávky.

Následující tabulka ukazuje údaje z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele týkající se hodnoty pohledávek (v tis. Kč).

	<b>31. 12. 2020</b>	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2022</b>
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	102 895	35 445	48 771
Dlouhodobé pohledávky	0	0	0
<b>Pohledávky po splatnosti</b>	892	704	2 614

Kreditní riziko může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky. Z pohledávek po splatnosti ve výši 2 614 tis. Kč, které Ručitel vykázal v konsolidované účetní závěrce k 31. 12. 2022, byl k datu prospektu uhrazeno 2 426 tis. Kč.

K řízení kreditního rizika Skupina využívá při prodeji bytových jednotek splátkových kalendářů, v rámci kterých kupující vždy hradí 100 % kupní ceny před předáním bytu a převodem vlastnictví k němu. U dlouhodobých nájmu bytových a nebytových jednotek je od nájemců vybírán zajišťovací vklad standardně ve výši tří měsíčních nájmu a plateb za služby s nájmem spojené. V případě neuhrazení pohledávek odběratelem (zejména kupujícími bytů) společnosti ve Skupině dochází k ohrožení splatnosti půjčky poskytnuté Ručitelem a výplatě dividend. To může vést k nedostatku finančních prostředků pro další financování projektů.

## Riziko likvidity

Skupina je vystavena riziku likvidity, které představuje riziko, že Skupina nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, např. dluhů vůči dodavatelům a zaměstnancům.

Následující tabulka ukazuje údaje z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele týkající se stavu peněžních prostředků a krátkodobých závazků (v tis. Kč).

	31. 12. 2020	31. 12. 2021	31. 12. 2022
<b>Peněžní prostředky</b>	259 042	201 395	197 897
<b>Krátkodobé závazky</b>	569 847	1 347 974	1 428 641
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	102 895	35 445	48 771

Významnou část krátkodobých závazků k 31. 12. 2022 tvoří zálohy klientů na základě smluv o smlouvách budoucích kupních na dokončeném projektu Skvrňany, a také reklasifikací 2. emise z dlouhodobých do krátkodobých závazků.

Nedostatek disponibilních zdrojů do budoucna však může negativně ovlivnit podnikání Ručitele a Skupiny, její ekonomické výsledky, finanční situaci, a v konečném důsledku schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

## Riziko změn úrokových sazeb

Podnikání Skupiny je vystaveno riziku kolísání úrokových sazeb, kdy úročená aktiva a pasiva nabývají splatnosti nebo jsou přeceněna v různé době nebo v různé výši. Nárůst úrokových sazeb je zároveň nárůstem finančních nákladů, a zdrazuje tak i činnosti výstavby, která bývá z podstatné části financována cizím kapitálem. Úrokové riziko souvisí zejména s dlouhodobými úvěry a půjčkami. Skupina využívá na financování svých investičních a rozvojových aktivit zdroje externího dluhového financování i financování od ovládající osoby. Financování od ovládající osoby probíhá na základě fixní marže, která je průběžně revidovaná na základě vývoje trhu. Dlouhodobé bankovní úvěry jsou nastaveny na fixní marži a 1M PRIBOR.

Následující tabulka ukazuje závazky úročené pohyblivou úrokovou sazbou Skupiny k 25. 05. 2023.

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 25. 05. 2023 v tis. Kč
Trigema Real Estate Finance a.s.	Držitelé dluhopisů	27. 1. 2025	Emise dluhopisů, ISIN: CZ0003537367	6M PRIBOR + 2,3 % p.a.	400 000
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	15. 11. 2024	Překlenovací úvěr	1M PRIBOR + 2,0 % p.a.	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	04. 01. 2025	Akviziční úvěr	1M PRIBOR + 2 % p.a.	184 500



Trigema Stodůlky a.s.	Československá obchodní banka, a. s.	25. 10. 2023 <sup>2</sup>	Překlenovací úvěr	1M PRIBOR + 2 % p.a.	119 000
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	25. 02. 2031	Projektový	1M PRIBOR + 2,45 % p.a. <sup>3</sup>	633 211
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	30. 6. 2026	Projektový	1M PRIBOR + 1,5 % p.a.	344 461

Výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí, což by následně mohlo nepříznivě ovlivnit zisk a vlastní kapitál Ručitele a Skupiny, jakož i schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

U dlouhodobých projektů investičního charakteru Skupina standardně využívá bankovní zajištění úrokového rizika formou úrokového swapu, například tak bude zajištěn úvěr poskytnutý společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. po dokončení fáze developmentu.

### Cenové riziko

Skupina podniká v oblasti developmentu nemovitostí, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti a její hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného. Pokud by byla Skupina nucena hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostí nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí a nájmu, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny, a potažmo i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky. V současnosti Skupina nepozoruje na žádném z realizovaných projektů významný nárůst stavebních nákladů v porovnání s náklady plánovanými v podepsaných kalkulacích projektů. Zároveň Skupina nesnižuje prodejní ceny v nabízených projektech, v souladu s vývojem rezidenční trhu v Praze (hlavní trh Skupiny), kde jsou ceny již několik měsíců stabilní na úrovni kolem 150 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Společně se stabilizací cen zároveň roste mezikvartálně úroveň cen nájemných bytů (o 8 % za 1. čtvrtletí 2023 v porovnání s předchozím čtvrtletím), a Skupina očekává, že tento trend bude nadále pokračovat.

### Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem či Ručitelem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta či Ručitele, s výjimkou omezení podle článku 4 Emisních podmínek.

Ukazatel finanční zadluženosti Skupiny je stanoven vždy k 30. 06. a k 31. 12. každého roku. Na základě auditovaných výsledků Skupiny činí ukazatel finanční zadluženosti Skupiny k 31. 12. 2022 75,07 %, přičemž velikost vlastního kapitálu je 1 058 mil. Kč a bilanční suma je 4 568 mil. Kč. Zadluženost Emitenta stanovená podle IFRS k 31. 12. 2022 činí 99,3 % a je vypočtena stejným způsobem jako Ukazatel finanční zadluženosti. Velikost vlastního kapitálu tvoří 8 mil. Kč a výše bilanční sumy je 1 231 mil. Kč.

Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než

<sup>2</sup> Úvěr bude refinancován v červnu roku 2023 úvěrem od Československá obchodní banka, a. s.

<sup>3</sup> Po dokončení fáze výstavby bude úroková sazba dle úvěrové smlouvy změněna na 3M PRIBOR + 2,1 % p.a.

kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem objemu dluhového financování Emitenta a/nebo Ručitele také roste riziko, že se Emitent a/nebo Ručitel může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

## **Provozní rizika**

### **Riziko spojené s válkou na Ukrajině**

Stále trvající válka na Ukrajině se sektoru stavebnictví významně dotýká. Samotná Ukrajina je důležitým exportérem komodit, které jsou nezbytné pro výrobu některých stavebních materiálů. V důsledku války však dochází a v budoucnu může docházet k omezení dodávek těchto surovin, a tím i k růstu jejich cen. Jako příklad lze uvést trvalé omezení dodávek ukrajinské železné rudy, která je nezbytnou surovinou pro výrobu stavební oceli.<sup>4</sup>

Ceny stavebního materiálu jsou rovněž negativně ovlivněny sankcemi uvalenými na Ruskou federaci a Bělorusko. V současné době je do Evropské unie zakázáno dovážet z Ruské federace např. výrobky a polotovary z oceli a cement. Z Běloruska je pak zakázáno dovážet např. dřevo, cement, železo a ocel.<sup>5</sup> V důsledku těchto sankcí může docházet k nedostatku stavebního materiálu a růstu jeho cen.

Dalším významným aspektem války na Ukrajině je vývoj cen zemního plynu. V zásadě po celý rok 2022 nebylo jisté, zda budou některé členské státy Evropské unie schopné nahradit výpadky dodávek ruského zemního plynu. Tato skutečnost vedla k tomu, že od února 2022 do září 2022 vzrostla cena zemního plynu o více než 200 %.<sup>6</sup> Vzhledem k tomu, že se zemní plyn ve velkém množství spotřebovává při výrobě skla, cihel či střešních krytin, došlo zprostředkovaně k růstu cen i těchto stavebních produktů. Dnes je sice cena zemního plynu, především díky jeho dodávkám ve zkapalněné formě, na předválečných úrovních,<sup>7</sup> v budoucnu však nelze vyloučit, že jeho cena opět prudce vzroste.

Válka též může způsobit snížení nabídky pracovní síly, což může vést jednak ke zvyšování mezd v sektoru stavebnictví, ale především k tomu, že společnosti ze Skupiny nebudou schopny v předpokládaném čase, ani po uplatnění přepokládané časové rezervy, dokončit stavební práce a získat prostředky od zájemců o nemovitosti v případech, kdy je část plateb odložena na konec stavebních prací. Nesplnění termínů provedení prací navíc může vést ke vzniku povinnosti k náhradě škody za prodlení nebo povinnosti zaplatit smluvní pokutu, byla-li sjednána.

Trvání, výsledek a konečné dopady konfliktu nelze v tuto chvíli spolehlivě předvídat, přičemž nelze vyloučit ani rozšíření konfliktu do jiných států. Tato skutečnost obecně může vést k nervozitě ve společnosti i hospodářství.

Výše uvedené faktory mohou zásadně zvýšit náklady společností ze Skupiny, a tím omezit jejich zisky a schopnost vrátit Emitentovi poskytnuté peněžní prostředky, což může ohrozit Emitentovu schopnost dostát svým závazkům z Dluhopisů. V současné době Skupina na realizovaných projektech tato rizika nepozoruje, na projektech se daří dodržovat harmonogramy výstavby, případně se zpožděním, které se nijak nevyvíjí běžným standardům v oblasti stavebnictví v minulých letech. Zároveň Skupina nepozoruje výrazné zvyšování cen stavebních materiálů, naopak ceny některých materiálů klesly na úroveň před pandemií COVID-19.

### **Riziko spojené s COVID-19**

---

<sup>4</sup> Zdroj: <https://www.kurzy.cz/zpravy/669329-ve-stavebnictvi-dale-rostou-ceny-vstupu-dochazeji-materialy-a-chybi-delnici-na-sklonku-leta-je/>

<sup>5</sup> Zdroj: [https://eu-solidarity-ukraine.ec.europa.eu/eu-sanctions-against-russia-following-invasion-ukraine\\_cs#opat%C5%99en%C3%AD-omezuju%C3%ADc%C3%AD-obchod-z%C3%A1kazy-v%C3%BDvozu-a-dovozu](https://eu-solidarity-ukraine.ec.europa.eu/eu-sanctions-against-russia-following-invasion-ukraine_cs#opat%C5%99en%C3%AD-omezuju%C3%ADc%C3%AD-obchod-z%C3%A1kazy-v%C3%BDvozu-a-dovozu)

<sup>6</sup> Zdroj: <https://www.kurzy.cz/komodity/zemni-plyn-graf-vyvoje-ceny/1MMBtu-czk-2-roky>

<sup>7</sup> Zdroj: <https://www.kurzy.cz/komodity/zemni-plyn-graf-vyvoje-ceny/1MMBtu-czk-2-roky>

Navzdory aktuální mimořádně příznivé situaci ohledně onemocnění COVID-19 nelze vyloučit její zhoršení a opětovné zavedení protiepidemických opatření, které byly v České republice zaváděny v letech 2020 až 2022.

Možná omezení spojená s epidemií COVID-19, jako je omezení volného pohybu osob anebo požadavky na uzavírání provozoven, mohou negativně dopadnout na plnění pracovněprávních povinností zaměstnanců Ručitele a Skupiny či jejich dodavatelů, což Ručiteli a Skupině může znemožnit úplný výkon jejich podnikatelské činnosti. Přestože v roce 2021 začalo v České republice očkování proti nemoci COVID-19, panuje riziko možného narušení běžného provozu Ručitele a Skupiny, pokud by vyvstalo podezření, že byli klíčoví zaměstnanci nakaženi nebo identifikováni jako možný zdroj šíření virového onemocnění. V takovém případě může být nutné tyto osoby uzavřít do karantény, jakož i všechny další osoby, které s nimi přišly do styku. Dále by bylo nutné učinit další opatření v rámci snížení šíření nákazy na pracovišti. Jakákoliv karanténa klíčových osob, zaměstnanců či zákazníků nebo pozastavení běžného provozu Ručitele a Skupiny může ovlivnit celkový chod a provozní výsledky.

Celkový rozsah, v jakém bude pandemie COVID-19 do budoucna ovlivňovat podnikatelské, provozní a finanční výsledky Ručitele a Skupiny, bude záviset na mnoha faktorech, které Ručitel ani Skupina nemusí být schopni přesně předvídat. Rovněž Ručitel ani Skupina nemusí být schopni předvídat vládní kroky, které mohou být přijímány v reakci na pandemii COVID-19 a které mohou mít negativní vliv na hospodářskou činnost Ručitele a Skupiny. Z pohledu Ručitele a Skupiny se s ohledem na povahu předmětu její činnosti mohou negativní dopady projevit zejména sníženou poptávkou po pronájmu prostor v komerčních nemovitostech, snížením hodnoty tržních aktiv (nemovitostí) při oceňování či komplikovanějším prodejem vlastněných aktiv. Dopady pandemie COVID-19 mohou také zvýšit finanční náklady Ručitele a Skupiny nebo způsobit, že získání dodatečného financování a refinancování Ručitele a Skupiny může být složitější nebo dostupnější jen za méně výhodných podmínek.

Skupina nezaznamenala dopady pandemie COVID-19 na dostupnost a podmínky úvěrového financování developerských projektů od doby vypuknutí pandemie COVID-19 do data vydání Prospektu. V současné době je obtížně predikovatelné, zda ke změnám dojde.

Provozním omezením je předcházeno částečným zavedením práce na dálku z domu (tzv. *home office*), eliminací osobních schůzek s obchodními partnery (využíván je pak zejména komunikační kanál Teams).

Na stavbách došlo ke zvýšeným nárokům na hygienu. Omezený pohyb materiálu a osob zahraničních dodavatelů byl zajištěn náhradními kapacitami z České republiky.

Existuje riziko, že krize veřejného zdraví bude dlouhotrvající, ať už z podstaty rozšíření nákazy, nebo z důvodů nepřipravenosti zdravotního systému. Nemožnost adekvátně reagovat na negativní situace může vést k přerušení či ztrátě určitých obchodních aktivit, což může mít nepříznivý vliv na vnímání Skupiny ze strany zájemců o koupi nabízených nemovitostí. Způsobený negativní dopad na pověst, finanční situaci a následně i na výsledek hospodaření společností ze Skupiny může paralyzovat schopnost Ručitele a Skupiny dostát svým závazkům vůči Emitentovi získat peníze ze skupinových úvěrů a řádně a včas plnit své závazky z Finanční záruky.

### **Epidemie a s ní související opatření mohou mít negativní dopad na ekonomiku, na finanční trhy a na Ručitele**

Krize veřejného zdraví, zejm. epidemie a pandemie (koronaviru, spalniček, eboly, ziky, prasečí chřipky nebo jiné nákazy), obavy z nich plynoucí a v jejich souvislosti přijatá vládní či jiná opatření mohou oslabit mezinárodní a českou ekonomiku. Krize veřejného zdraví může způsobit i dlouhotrvající pokles celé ekonomiky České republiky nebo sektorový výpadek vybrané ekonomické aktivity, jako je například stavebnictví a prodej rezidenčních nebo komerčních nemovitostí. Negativní dopady krize zhoršují ekonomickou situaci podnikatelů a spotřebitelů. Takový pokles má dvojitý negativní dopad na Ručitele a Skupinu.

V první řadě omezení turismu a mezistátního i vnitrostátního přesunu obyvatelstva vede ke snižování zájmu lidí k užívání či pořizování si nemovitostí k bydlení či vykonávání podnikatelské činnosti. Během roku 2020 a 2021 byl celkem čtyřikrát vyhlášen nouzový stav podle ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a omezení přijatá vládou zahrnovala nečekané kroky, a to včetně omezení volného pohybu osob, a tím došlo i k omezení využívání služeb sdílených domácností, jako je Airbnb. Je tak možné, že podobné nečekané kroky přijaté vládou České republiky a jednotlivými kraji mohou pokračovat i do budoucna. Z tohoto důvodu mohou některé osoby přijít o svůj příjem z pronájmu bytů a v situacích, kdy získaly peněžní prostředky na koupi bytu formou úvěru či zápůjčky, mohou přestat být schopné dostát svým závazkům. V takovém případě by banky prostřednictvím výkonu zástavních práv k nemovitostem mohly způsobit zvýšení nabídky bytů v České republice, a zejména v Praze, kde jsou společnosti ze Skupiny aktivní. Ručitel v současnosti nemůže vyloučit riziko, že současná krize způsobená COVID-19 zapříčiní pokles ceny nemovitostí, a v důsledku toho bude ohrožena jeho schopnost hradit případné dluhy vyplývající z Finanční záruky.

Za druhé se Ručitel obává, že další přísnější opatření vydávaná vládou České republiky spojená s omezením volného pohybu osob mohou ohrozit schopnost jednotlivých společností ze Skupiny zajistit dostatečnou pracovní sílu (vlastní nebo od subdodavatelů) k dokončení jednotlivých projektů a nemovitostí. To může způsobit, že společnosti ze Skupiny nebudou schopny v předpokládaném čase, ani po uplatnění přepokládané časové rezervy, dokončit stavební práce a získat prostředky od zájemců o nemovitosti v těch případech, kdy je část plateb odložena na konec stavebních prací.

Obě výše uvedené situace mohou zásadně nepříznivě omezit podnikatelskou činnost společností ze Skupiny, a tím omezit jejich schopnost zaplatit Emitentovi poskytnuté úvěry. Tento negativní vývoj by zásadně ohrozil Emitentovu schopnost dostát včas svým závazkům z Dluhopisů.

Pandemie COVID-19 měla krátkodobý dopad na poptávku po prodeji nemovitostí na počátku pandemie COVID-19 (tj. v březnu 2020). Po počáteční fázi došlo k navrácení prodeje na úroveň před vypuknutím pandemie COVID-19.

Z hlediska možných vládních opatření a jejich dopadu na ekonomiku ovšem nelze uvedené riziko vyloučit.

### **Riziko spojené s výkonností české ekonomiky**

Růst zisku Ručitele je do velké míry spojen s výkonností české ekonomiky, a to zejména ve smyslu růstu ekonomiky, jejímž vlivem mimo jiné dochází i ke zvýšené poptávce po koupi nemovitostí nebo minimálně k očekávání růstu zájemců o koupi nemovitostí. V případě převyšující poptávky nad nabídkou dochází ke zvyšování jednotkových cen a tím zisku společností ze Skupiny. Případný pokles zisku je částečně eliminován rezervami na straně nákladů a výnosů. Jakákoli změna příslušné hospodářské, regulatorní, správní či jiné politiky, jakož i politický či jiný hospodářský vývoj, nad kterým Ručitel nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Ručitele a Skupiny nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

ČNB ve své zprávě o měnové politice zveřejněné dne 11.05. 2023 předpokládá, že v roce 2023 český HDP vzroste o 0,5 % a v roce 2024 vzroste o 3 %.<sup>8</sup> Skutečný vývoj HDP bude záviset na mnoha faktorech, zejména na vývoji inflace a úrokových sazeb.

Za rok 2022 činila průměrná roční míra inflace relativně vysokých 15,1 %, a ve srovnání s rokem 2021 tak šlo o citelný nárůst o 11,3 procentního bodu, přičemž podle prognózy na rok 2023 se tato veličina bude rovnat

---

<sup>8</sup> Zdroj: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy\\_o\\_menov\\_e\\_politice/2023/jaro\\_2023/download/zomp\\_2023\\_jaro.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/galleries/zpravy_o_menov_e_politice/2023/jaro_2023/download/zomp_2023_jaro.pdf)

11,2 %.<sup>9</sup> Tato skutečnost sama o sobě může mít na tuzemskou ekonomiku negativní vliv, neboť vysoké ceny nákladů včetně mezd zpravidla vedou k propadu reálné hodnoty HDP, zvýšení nezaměstnanosti a celkovému poklesu poptávky. Na růst míry inflace navíc ČNB reagovala zvyšováním úrokových sazeb, když od roku 2021 do roku 2022 postupně zvedala dvoutýdenní repo sazbu z původních 0,25 % až na dnešních 7 %.<sup>11</sup> Podobně prudce ČNB zvedala sazbu lombardní i diskontní. Zvyšování úrokových sazeb má zpravidla také negativní vliv na vývoj české ekonomiky, když mimo jiné zvyšuje náklady externího financování a snižuje export českého zboží a služeb.

Zvyšování úrokových sazeb může mít negativní dopad na ceny hypoték, potažmo na prodej bytů, a tedy i na podnikání Ručitele a Dceřiných společností. Zároveň existuje riziko, že vysoké úrokové sazby mohou mít dopad na schopnost klientů splácet hypotéky po skončení fixace. Při neschopnosti klientů splácet hypotéky může dojít k hromadnému uvolnění nemovitostí na trh, v důsledku čehož by mohla poklesnout tržní cena nemovitostí, což by mohlo negativně ovlivnit podnikání Ručitele a Dceřiných společností.

### **Riziko vývoje geopolitické situace**

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta a ostatních společností Skupiny mohou mít nepříznivý vliv geopolitické faktory, tuzemské i nadnárodní, které nelze objektivně předvídat či ovlivnit. Skupina je v této souvislosti zejména vystavena riziku politických změn (na úrovni municipální politiky, zejména v Praze, ale také na krajské a celostátní úrovni), válečných konfliktů (na Ukrajině, v jiných zemích východní a střední Evropy, ale potenciálně i jinde na světě), a nepříznivých dopadů s tímto souvisejících, například neschopnosti či neochotě pojišťoven poskytnout pojistné plnění atp. Aktuálně může být v této souvislosti Skupina vystavena zejména riziku nepříznivých dopadů přímo či nepřímo souvisejících s balíky sankcí uvalovanými na určité subjekty. Pokud budou takovými subjekty obchodními partneři Skupiny (například nájemci komerčních prostor provozovaných Skupinou), může taková skutečnost vést k výpadku příjmů příslušných společností Skupiny. Stejně tak může v konečném důsledku vést k výpadku příjmů společností Skupiny situace, kdy obchodní partneři společností Skupiny nejsou sami předmětem tohoto typu sankcí, ale jejich jiní obchodní partneři ano. V popsáných případech, ale také v neohrazené nepředvídatelné množině jiných případů založených na geopolitických změnách, může dojít až k ohrožení schopnosti Emitenta uhradit jeho dluhy z Dluhopisů.

### **Riziko ztráty klíčových osob**

Klíčové osoby Skupiny, tj. členové vedení Ručitele a Dceřiných společností, především vrcholového vedení celé skupiny Trigema, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Klíčovou osobou je zejména pan Ing. Marcel Soural, který je 100 % vlastníkem společnosti Trigema a.s., která jako jediný akcionář vykonává působnost nejvyššího orgánu Ručitele. Dalšími klíčovými osobami Skupiny jsou provozní ředitel skupiny, Ing. Karel Branda, finanční ředitel Skupiny, Ing. Jakub Korf, předseda představenstva stavební společnosti Trigema Building, a.s., Ing. Radim Šponar, a marketingový ředitel Skupiny, Ing. Michal Netolický. Ručitel usiluje o udržení a motivaci těchto osob, nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat nebo že bude schopen oslovit a získat nové klíčové osoby. Případné odstoupení pana Ing. Marcela Sourala, či případně dalších uvedených klíčových osob z managementu společností ze Skupiny, by mohlo negativně ovlivnit podnikání Ručitele či Skupiny, jejich hospodářské výsledky a finanční situaci, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky a konečně ohrozit plné uspokojení Vlastníků dluhopisů.

---

<sup>9</sup> Zdroj: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/gallery/zpravy\\_o\\_menove\\_politice/2023/jaro\\_2023/download/zomp\\_2023\\_jaro.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/gallery/zpravy_o_menove_politice/2023/jaro_2023/download/zomp_2023_jaro.pdf) /

<sup>10</sup> Zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/mira\\_inflace](https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace)

<sup>11</sup> Zdroj: <https://www.cnb.cz/cs/casto-kladene-dotazy/Jak-se-vyvijela-dvoutydeni-repo-sazba-CNB/>

## **Riziko Ručitele jako subholdingové společnosti**

Ručitel je subholdingovou společností zastřešující aktivity holdingu Trigema (společnosti spadající pod společnost Trigema a.s.) (**Holding Trigema**) v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti, která primárně drží, spravuje a případně financuje účast na Dceřiných společnostech, a sám nevykonává jinou významnější podnikatelskou činnost. Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání Dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob. Pokud by Dceřiné společnosti nedosahovaly očekávaných výsledků nebo by jejich schopnost vykonat platby (například ve formě dividend, úroků či v jiných podobách) ve prospěch Ručitele byla omezena z jiných důvodů (například dostupnosti volných zdrojů, právní či daňovou úpravou a/nebo smlouvami), mohlo by to mít významný negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost plnit dluhy z Finanční záruky.

## **Riziko podpojištění majetku**

Nemovitosti jsou ohroženy řadou přírodních a lidských faktorů, které mohou mít za následek jejich úplné nebo částečné poškození. Přestože jsou nemovitosti proti škodám způsobenými takovými riziky pojištěny, nelze zaručit, že v případě škodné události pojistné plnění zcela pokryje vzniklou škodu, respektive že bude pojistné plnění vůbec vyplaceno dle očekávání pojištěného, respektive oprávněné osoby z daného pojištění.

## **Riziko střetu zájmů Holdingu Trigema, Skupiny a vlastníků Dluhopisů**

Není možné vyloučit, že v budoucnu některý z členů Holdingu Trigema začne v mezích zákonné úpravy fungování podnikatelských seskupení podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny spíše ve prospěch Holdingu Trigema než ve prospěch Ručitele, Skupiny a vlastníků Dluhopisů. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Ručitele či Skupiny, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Finanční záruky.

## **Riziko nepředvídatelné události**

Předem nelze vyloučit nepředvídatelné události (přírodní katastrofa, teroristický útok atp.), které mohou být sice velice nepravděpodobné, ale jejichž následky jsou nedozírné. Takové události mohou způsobit poruchy na finančních trzích a/nebo rychlý pohyb měnových kurzů, může mít vliv na hodnotu Dluhopisů. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit též snížení návratnosti peněžních prostředků investovaných společností ve Skupině, a ohrozit tak jejich platební schopnost.

## **Právní riziko**

V červenci roku 2021 byl přijat nový zákon č. 283/2021 Sb. (**Nový stavební zákon**), jehož avizovaným účelem je zjednodušení stavebního řízení. Účinnost Nového stavebního zákona je rozložena mezi roky 2021, 2022 a 2023 s tím, že naprostá většina ustanovení nabývá účinnosti 01.07.2023. Ke dni vyhotovení prospektu prezident České republiky podepsal (i) zákon, kterým se dosavadní znění Nového stavebního zákona mění,<sup>12</sup> a (ii) zcela nový zákon o jednotném environmentálním stanovisku.<sup>13</sup> Všechny tři výše uvedené zákony mají za cíl zjednodušit územní a stavební zřízení a tím i výstavbu rezidenčního bydlení. Ovšem vzhledem k tomu, že jde o nové předpisy, lze očekávat, že zprvu bude docházet při interpretaci a aplikaci těchto předpisů k nejasnostem a problémům, které samy o sobě mohou vést k prodloužení stavebních a souvisejících řízení.

## **Riziko spojené s dosahováním stabilních příjmů**

Schopnost Skupiny dosahovat stabilních příjmů je ovlivněna schopností Skupiny realizovat nové projekty, což může být např. ovlivněno vývojem poptávky na trhu rezidenčního bydlení, schopností Skupiny získat

---

<sup>12</sup> Zdroj: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=9&t=330>

<sup>13</sup> Zdroj: <https://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?o=9&t=328>

potřebná povolení a kapitál pro výstavbu nových projektů. Případný útlum v oblasti výstavby rezidenčního bydlení by mohl negativně ovlivnit podnikání Skupiny, hospodářské výsledky a finanční situaci Skupiny a negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

### **Riziko koncentrace**

Tržby z prodeje bytových jednotek tvořily 96 % podíl z celkových tržeb Skupiny za rok 2020, 83 % podíl z celkových tržeb Skupiny v roce 2021 a 97 % podíl z celkových tržeb Skupiny v roce 2022 což svědčí o vysoké koncentraci v této oblasti.

Skupina v současnosti nabízí k prodeji byty ve dvou projektech v Praze a jednom v Plzni, v minulosti Holding Trigema a Skupina zrealizovaly dalších 20 projektů (na území Prahy i mimo ni s více než čtyřmi desítkami bytových domů o 1800 bytech.) To znamená, že celkově se více než 90 % prodaných bytů nachází v hlavním městě České republiky. Přestože se Skupina do budoucna plánuje zaměřit i na další velká města, je v současné době ve značné míře vystavena riziku nepříznivého vlivu na trhu rezidenčního bydlení v Praze. Toto riziko koncentrace může negativně ovlivnit schopnost Skupiny vytvořit dostatečné zdroje pro splacení Dluhopisů, včetně schopnosti Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

V současné době se projednává územní plán pro hlavní město Prahu – Metropolitní plán pro Prahu (**Metropolitní plán**), který by měl umožnit nejen Ručiteli a Skupině větší development v oblasti rezidenčního bydlení, jelikož ubývá dostupných stavebních ploch. Schválení Metropolitního plánu se předpokládá ještě v roce 2023<sup>14</sup>, ovšem vzhledem k tomu, že v minulosti již byl termín schválení několikrát posouván a k poslední verzi Metropolitního plánu bylo v roce 2022 podle předběžných odhadů podáno několik tisíc připomínek,<sup>15</sup> jeví se takový předpoklad jako příliš optimistický.

Pražský trh rezidenčního bydlení je dominantním trhem v oblasti realit v rámci České republiky. V rámci segmentu nové výstavby tvořila podle Emitentovy analýzy Praha dlouhodobě přibližně 60-70 % celorepublikového trhu. V posledních několika letech však z důvodů byrokratických prodlužování povolování nové výstavby tento poměr poklesl pod 40 %. Délka povolovacích procesů staveb se stala v posledních letech horkým tématem. V mezinárodním srovnání Světové banky v délce povolování nových staveb se v roce 2021 Česká republika propadla z nelichotivého 127. místa z roku 2018 až na katastrofické 157. místo za mnoha rozvojovými zeměmi.<sup>16</sup>

### **Rizika vztahující se k trhu rezidenčního bydlení a projektové činnosti ve výstavbě**

#### **Riziko zhoršení stavu trhu rezidenčního bydlení**

Skupina působí především v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po bytech a nájmech, výkyvy úrokových sazeb týkající se hypotečních úvěrů, pohyby cen bytů a nájemného a aktivita konkurenčních developerů. Během období zpomalení tuzemské ekonomiky, zvýšené inflace či zvýšení úrokových sazeb může dojít ke snížení poptávky v oblasti trhu rezidenčního bydlení, zejména k poklesu poptávky po koupi bytů a po pronájmech bytů.

Kvantifikovat korelaci mezi zpomalením ekonomiky, zvýšenou inflací, růstem úrokových sazeb a odbytovou cenou bytů je však obtížné a lze se rozumně domnívat, že se korelace či příčinná souvislost mezi těmito ekonomickými veličinami objeví i s časovým odstupem. Podobnost lze sledovat například na krátkodobém propadu ekonomiky v roce 2020 v souvislosti s pandemií COVID-19, kdy ačkoliv ve 2. čtvrtletí došlo k propadu HDP o přibližně 11 %, tak se tato skutečnost na odbytových cenách rezidenčních bytů či na poptávce

<sup>14</sup> Zdroj: <https://ippraha.cz/stranka/11>

<sup>15</sup> Zdroj: [https://www.praha.eu/jnp/cz/o\\_meste/zivot\\_v\\_praze/zivotni\\_prostredi/unesco\\_chvali\\_metropolitni\\_plan\\_mestske.html](https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/zivot_v_praze/zivotni_prostredi/unesco_chvali_metropolitni_plan_mestske.html)

<sup>16</sup> Zdroj: <https://forbes.cz/rychleji-a-rychleji-proc-je-cesko-na-evropske-spicke-ve-zdrazovani-nemovitosti>

po nich neprojevila či pouze zanedbatelně. Tento fakt je přisuzován specifiku potřeby bydlení, která je jednou ze základních lidských potřeb, a proto nedochází k tak prudkému poklesu poptávky po něm. Tato stabilita je dále podpořena i volbou regionů výstavby Skupiny (hlavní město Praha a Středočeský kraj).

Skupina podniká v oblasti rezidenčního bydlení, kde je účastníkem hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivita může způsobit tlak na zvýšení stavebních nákladů (vyšší poptávka po stavebních kapacitách) nebo snížení cen bytů., a tím i pokles výnosů členů Skupiny. Skupina vidí určité riziko i v tlaku na ceny nájemního bydlení, nájemné v Praze však aktuálně vykazuje opačný trend – průměrné nájemné v Praze za 1. čtvrtletí 2023 činilo 407 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, což znamenalo mezikvartální růst o 8 %, meziročně dokonce o 17 %<sup>17</sup> a lze tak očekávat, růst i v dalších měsících. Růstu nájemného napomáhá i zvýšená poptávka po nájemním bydlení. Rezidenční trh nejen v Praze, ale celé České republiky v roce 2022 v souvislosti s mimořádně vysokou inflací, růstem úrokových sazeb a změnami v podmínkách poskytování hypotečních úvěrů, které zkomplikovaly přístup řady žadatelů k financování nákupu nemovitosti, a obecná nedůvěra v budoucí ekonomický vývoj, způsobily prudký propad objemu prodeje bytů a rodinných domů. Průměrná úroková sazba v březnu 2023 činila 5,86 %, po velmi nízkých objemech nově poskytnutých hypoték v uplynulém roce společně s mírným oživením trhu došlo i k růstu poskytnutých úvěrů, které za březen činily 12,6 mld. Kč<sup>18</sup> (po únorových 7,9 mld. Kč a lednových 6,5 mld. Kč). Zejména v Praze, kde ceny nových bytů rostly nejvíce, se po rekordním roce 2021, kdy se prodávalo i více než 2000 nových bytů v každém čtvrtletí (ve 2. čtvrtletí 2021 dokonce 2700) došlo od třetího kvartálu roku 2021 k výraznému poklesu až na 500 bytů čtvrtletně (3 a 4 čtvrtletí 2022). V současnosti pozorujeme mírné oživení trhu, v prvním čtvrtletí 2023 se prodalo 650 nových bytů.<sup>19</sup> Řada konkurenční společností na rezidenčním trhu, zejména v Praze, se rozhodla pozastavit realizaci plánovaných projektů. Pozastavení projektů může v budoucnosti vést k další akceleraci cen nových bytů v Praze, které se v posledních měsících stabilizovaly na úrovni 152 tis. Kč/m<sup>2</sup> (průměrná cena nového bytu v Praze na 1. čtvrtletí 2023, což znamená mezikvartální změnu o 0,2 % a meziroční růst 4,3 %). Cena tak v posledních měsících zůstává stabilní a Skupina očekává, podobně jako její konkurenti, že tato cenová hladina zůstane zachována po několik dalších měsíců.<sup>20</sup> Skupina pravidelně analyzuje a vyhodnocuje tržní data a situaci na trhu, a věří, že současný stav je pouze dočasný a v následujících měsících se na trhu projeví efekt odložené poptávky po rezidenčních projektech. V současné době Skupina, po doprodeji a předání jednotek z projektu Bydlení Braník, nabízí k prodeji poslední jednotky z projektu Skvrňany, byty z první etapy projektu Lihovar a byty ve vybraných sekcích Bytových domů Paprsek v pražských Stodůlkách. Na Skupinu plně dopadly výše popsané vlivy vysokých úrokových sazeb a zamrznutí rezidenčního trhu. Ve 2. pololetí roku 2022 prodala Skupina 32 jednotek v projektu Lihovar a 45 jednotek na projektu Paprsek. V 1. čtvrtletí roku 2023 dochází k postupnému doprodeji volných jednotek na projektu ve Skvrňanech (jednotky bytů za měsíc). Zároveň od března 2023 pozorujeme mírné oživení trhu, reprezentované zvýšenými poptávkami po volných bytech, zejména ve Skvrňanech a také na projektu Paprsek. V podmínkách takto složité a nepředvídatelné ekonomické situace a silně segmentovaného trhu, zejména v Praze, platí silná konkurence a může se stát, že členové Skupiny nebudou pružně reagovat na měnící se konkurenční prostředí, což může vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny. Riziko nepříznivého stavu trhu rezidenčního bydlení může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

### **Riziko spojené s developerskou výstavbou**

Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě. Pokud Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné byty výhodně prodat či pronajmout. Výstavba

---

<sup>17</sup> Zdroj: <http://www.flatzone.cz>

<sup>18</sup> Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz/aktuality/cba-hypomonitor-brezen-2023-urokova-sazba-klesla-na-586>

<sup>19</sup> Zdroj: Analýza rezidenčního trhu za 1. čtvrtletí roku 2023 a aktuální situace na trhu s novými byty v Praze, společný výzkum společností Trigema, Skanska a Central Group

<sup>20</sup> Zdroj: Analýza rezidenčního trhu za 1. čtvrtletí roku 2023 a aktuální situace na trhu s novými byty v Praze, společný výzkum společností Trigema, Skanska a Central Group



rezidenčních nemovitostí je dlouhodobý proces, kdy mezi zahájením přípravy projektu, tj. akvizicí pozemku, získání potřebných povolení, zahájením výstavby, dokončením a prodejem bytu zákazníkovi může uplynout dlouhá doba, kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu. Ačkoliv Skupina v rámci projektové přípravy přihlíží k dostupným analýzám o vývoji trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti pak mohou negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu.

V případě značného snížení zájmu potenciálních zákazníků může být Skupina nucena ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. V rámci developerských projektů je kalkulováno jak s rezervou stavebních nákladů ve výši 1-3 %, tak s rezervou na straně výnosů odpovídající 10-15 % oproti předpokládané tržní hodnotě v době realizace projektu, dlouhodobá neobsazenost nemovitosti nebo nedosažení plánované prodejní ceny bytů může nicméně dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Ručitele a jeho schopnosti plnit dluhy z Finanční záruky. Skupina na aktuálně nabízených projektech ke snižování prodejních cen nepřistupuje a postupuje tak v souladu s trhem, kde jsou ceny nových bytů v Praze v posledních měsících stabilní.

### **Rizika související s akvizicí nemovitostí**

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatnosti. Zároveň mohou v této fázi nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k pozemku, popřípadě může nabyté aktivum vykazovat faktické nebo dokumentační vady.

V případě, že by se jakákoli aktivně legitimovaná osoba takové neplatnosti u soudu domáhala či namítala existenci sporu ve věci vlastnického práva k pozemku, příslušná Dceřiná společnost by se aktivně bránila. Nicméně i kdyby se po soudním řízení ukázalo, že Dceřiná společnost není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a došlo by k soudnímu sporu s vlastníkem, pak Dceřiná společnost v takovém sporu bude žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Teoreticky by vlastník pozemku mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě prisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Ručitel se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by jí neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné nebo kompenzaci za věcné břemeno v ceně obvyklé podle principu proporcionality atd. Vedle toho by Dceřiná společnost měla v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení.

I přes výše uvedené však v případě určení, že Dceřiná společnost není vlastníkem pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů, a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Ručitele a Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Dalším možným rizikem během fáze akvizice pozemku je neodhalení rizik během právní prověrky (due diligence). V případě neodhalení rizika při právní prověrce může dojít ke snížení hospodářských výsledků, a tedy omezení vymahatelnosti pohledávek Ručitele a Emitenta z titulu zápůjčky.

### **Rizika vzniklá během povolovacího řízení**

Skupina je vystavena početným rizikům, která souvisí s hlavní činností Skupiny, tj. s činností v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí. Developerská činnost v oblasti Rezidenčních nemovitostí zahrnuje všechny aktivity týkající se konkrétního projektu od akvizice pozemku přes získání potřebných povolení k výstavbě a realizaci výstavby až po prodej bytových jednotek. Každá fáze developerského cyklu zahrnuje riziko nedosažení určitého stupně výstavby, kvůli kterému ji nebude možné zrealizovat. Povolovací řízení

jsou charakteristická účastí velkého počtu stran v procesu (veřejná správa, veřejnost, aktivisté, vlastníci sousedních nemovitostí, konkurence a další), často s různými zájmy a motivací (např. plánovaná velikost projektu by se mohla během procesu udělování povolení snížit a konečné povolení by mohlo povolit Ručiteli a Skupině postavit projekt s menší plochou, než bylo původně plánováno), což může vést k častým zdržením, jakož i ke změně parametrů projektu oproti původním očekáváním (např. změna konceptu nebo designu), či dokonce k nezískání potřebného povolení. V případě, že by se v průběhu povolovacího řízení musel například pozměnit koncept či design budovy, může dojít nejen k časovému prodlužení a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu, ale i k možnému snížení zájmu ze strany zájemců o koupi nemovitosti. Nedostatek zájemců či dokonce zamítnutí stavebního povolení může mít negativní vliv na hospodářský výsledek Ručitele a Skupiny a vést k neschopnosti Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

#### Stav povolovacích řízení na vybraných projektech skupiny:

- Projekt Kamýk – projekt schválen zastupitelstvem Prahy 12, stavební povolení v právní moci Skupina očekává na začátku 3. čtvrtletí 2024
- Projekt Top Tower – Skupina předpokládá, že v květnu 2023 získá kladné stanovisko Ministerstva obrany České republiky ke změně územního plánu a po dalších několika krocích stavební povolení v právní moci na konci roku 2025
- Projekt Invalidovna – do konce pololetí 2023 Skupina očekává získání potvrzení územního rozhodnutí, po doprojektování stavby a předložení žádosti ke změně územního rozhodnutí potom na konci 2. čtvrtletí roku 2024 nové ÚR a přibližně v polovině roku 2025 také stavební povolení v právní moci

V ostatních projektech, aktuálně běžících (včetně etapy JIH projektu Lihovar), má Skupina stavební povolení v právní moci a zahájení výstavby je tak otázkou pouze vlastního obchodního rozhodnutí Skupiny.

#### **Riziko růstu pořizovacích nákladů**

Výsledek developerského projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavby, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. V rámci developerských projektů je kalkulováno jak s rezervou stavebních nákladů ve výši 1-3 %, tak s rezervou na straně výnosů odpovídající 10-15 % oproti předpokládané tržní hodnotě v době realizace projektu. Tyto náklady se nicméně mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky. V současné době Skupina na realizovaných projektech nepozoruje růst pořizovacích nákladů, který by se odlišoval od běžných krátkodobých výkyvů na trhu stavebních prací a materiálů. Naopak, některé stavební materiály svou cenou klesají na úroveň před vypuknutím pandemie COVID-19.

#### **Riziko subdodavatelů**

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednávány až během výstavby daného projektu.

Generálním dodavatelem pro výstavbu je jedna ze společností, která je součástí Holdingu Trigema a která získává veškeré dodávky od subdodavatelů příslušného vybavení pro stavbu rezidenčních nemovitostí. Subdodavatelé jsou vybíráni na základě výběrových řízení ve vztahu ke každé jednotlivé výstavbě. Mezi výběrová kritéria patří nejen cena, ale i dosavadní spolupráce, finanční stabilita a dosavadní zkušenosti. Generální dodavatel se zároveň snaží o dekoncentraci subdodávek, aby snížil riziko výpadku jednotlivých subdodavatelů.

S ohledem na velké množství subdodávek (monolit, zednické práce, vzduchotechnika, střechy apod.) vzniká riziko spojené s nedostatečnou koordinací mezi harmonogramem prací, jakož i součinností ze strany subdodavatelů. Tyto skutečnosti mohou vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele i celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

### **Riziko spojené s nízkou likviditou bytů**

Trh s nemovitostmi je spojen s nízkou likviditou bytů. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej bytů složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitosti. Budoucí případné změny preferencí zákazníků způsobené například vývojem cenové hladiny bytů nebo změnou životní úrovně zákazníků (například z důvodu ekonomických změn způsobených pandemií COVID-19, viz riziko epidemie a s ní souvisejících opatření), která mohou mít negativní dopad na ekonomiku, na finanční trhy a na faktory uvedené v sekci 2 (Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině) mohou vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení oproti bydlení nájemnímu, toto by v důsledku mohlo vést ke snížení výnosů z prodeje bytů například snížením prodejní ceny, což by mělo nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

### **3. Rizikové faktory vztahující se k dluhopisům**

#### **Riziko nesplacení**

Dluhopis je investiční nástroj, který představuje dluh Emitenta. Samotná existence tohoto investičního nástroje však nezaručuje, že závazky z něj vznikající budou za každých okolností splněny. Dluhopisy, stejně jako jakýkoli jiný peněžitý dluh, podléhají riziku nesplacení. Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet úroky z Dluhopisů či jejich jmenovitou hodnotu.

#### **Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů**

Na pohledávky z Dluhopisů se nevztahuje žádné zákonné nebo jiné pojištění ani právo na plnění, např. vůči Garančnímu fondu obchodníků s cennými papíry. Tím se pohledávky z Dluhopisů liší například od pohledávek z vkladů u bank nebo od pohledávek z titulu neschopnosti obchodníka s cennými papíry plnit své dluhy spočívající ve vydání majetku zákazníkům. V případě neschopnosti Emitenta splatit dluhy z Dluhopisů nebo neschopnosti Ručitele splatit dluhy z Finanční záruky tak Vlastníkům dluhopisů nevznikne žádné právo na náhradu vůči veřejnoprávním subjektům či fondům.

#### **Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP**

Emitent požádá prostřednictvím Kótačního agenta o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoli prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

#### **Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů**

Manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do

Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

### **Poplatky**

Celková návratnost investic do Dluhopisů bude ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníky s cennými papíry, jiným zprostředkovatelem Emise dluhopisů, ostatními poskytovateli investičních služeb (např. investičními poradci) nebo Centrálním depozitářem či jiným relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy. Tato skutečnost může mít negativní vliv na předpokládaný výnos z Dluhopisů z pohledu investora.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera <https://www.jtbank.cz/>, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně však 2.000 Kč.

### **Riziko inflace**

Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, proto může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje kupní sílu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů odpovídajících 8,75 % p.a., hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Podle prognózy ČNB zveřejněné ve zprávě o měnové politice schválené dne 11. 05. 2023 bude průměrná roční míra inflace za rok 2023 činit 11,2 %, přičemž v roce 2024 by měla klesnout až na 2,1 %.<sup>21</sup>

### **Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů**

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním nabyvatelem Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení, nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální nabyvatel se nemůže spoléhat na Emitenta ani jakéhokoli člena Holdingu Trigema v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

### **Riziko předčasného splacení**

Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent má právo Dluhopisy předčasně splatit počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně), a to tak, že buď předčasně splatí (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy k jakémukoli dni, nebo (ii) pouze část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroků (jak je tento pojem definován v článku 5.1 Emisních podmínek). Toto právo může Emitent uplatnit pouze tehdy, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (jak je tento pojem definován v článku 6.4 Emisních podmínek).

---

<sup>21</sup> [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy\\_o\\_menove\\_politice/2023/jaro\\_2023/download/zomp\\_2023\\_jaro.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/menova-politika/.galleries/zpravy_o_menove_politice/2023/jaro_2023/download/zomp_2023_jaro.pdf) /

## **Riziko pevné úrokové sazby**

V případě zvýšení úrokových sazeb na trhu s dluhovými nástroji nad pevnou úrokovou sazbu Dluhopisů lze očekávat snížení poptávky po Dluhopisech a tím i snížení jejich ceny na Regulovaném trhu BCPP. Za takových okolností by vlastník Dluhopisu při jeho prodeji, resp. odkupu Emitentem, realizoval ztrátu odpovídající rozdílu Emisního kurzu a ceny Dluhopisu k okamžiku jeho prodeje. Investice do Dluhopisu tedy s sebou nese riziko, že cena Dluhopisu na Regulovaném trhu BCPP bude nižší než Emisní kurz.

## **4. Rizikové faktory týkající se Finanční záruky**

### **Omezení výše zajištěných dluhů**

Odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky je omezena do výše 1 400 000 000 Kč. Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si tak měli být vědomi, že toto omezení by mohlo mít nepříznivý dopad na maximální částku, kterou mohou spolu s ostatními Vlastníky dluhopisů a Jinými věřiteli (v případě neplatnosti Dluhopisů) z titulu práva na plnění z Finanční záruky obdržet.

### **Neexistence aplikační praxe**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím finanční záruky nebylo doposud testováno před českými soudy. Nemůže existovat ujištění, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Finanční záruky uzná a v jakém rozsahu.

### **Riziko neplnění z Finanční záruky**

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí být v případě uplatnění práv z Finanční záruky schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Finanční záruky.

### III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	str.	Přesná URL adresa
Zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka Emitenta podle IFRS za rok 2020	14-54 56-62	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_VZ_2020.xhtml">https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_VZ_2020.xhtml</a>
Zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka Emitenta podle IFRS za rok 2021	13-39 45-52	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_VZ_2021.xhtml">https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_VZ_2021.xhtml</a>
Zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka Emitenta podle IFRS za rok 2022	14-43 49-59	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_VZ_2022.xhtml">https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_VZ_2022.xhtml</a>

Informace o Ručiteli/Skupině	str.	Přesná URL adresa
Konsolidovaná účetní závěrka a zpráva auditora Ručitele za rok 2020 (CAS)	1-40 41-43	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_consoFS2020.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_consoFS2020.pdf</a>
Konsolidovaná účetní závěrka a zpráva auditora Ručitele za rok 2021 (CAS)	1-39 40-42	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/Trigema_Real_Estateconso_FS_2021.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/Trigema_Real_Estateconso_FS_2021.pdf</a>
Konsolidovaná účetní závěrka a zpráva auditora Ručitele za rok 2022 (CAS)	1-41 42-45	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_conso_FS_2022.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_conso_FS_2022.pdf</a>

Části výše uvedených dokumentů, které nebyly do Prospektu začleněny odkazem, nejsou pro investora významné nebo informace z nich vybrané jsou přímo zmíněny v jiných částech Prospektu.

#### **IV. ODPOVĚDNÁ OSOBA**

Osobou odpovědnou za správnost a úplnost údajů uvedených v tomto Prospektu je Emitent, tj. společnost Trigema Real Estate Finance a.s. se sídlem na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468, LEI: 3157003C41UQ83QHLC44 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808. Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v Prospektu jsou dle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze

**Trigema Real Estate Finance a.s.**

---

Jméno: Ing. Marcel Soral  
Funkce: člen správní rady

## V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

### 1. Obecné informace o nabídce, pověřené osobě a způsobu upisování

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů datované k 5. květnu 2023 (**Příkazní smlouva**), společnost J&T IB and Capital Markets, a.s., IČO: 247 66 259, se sídlem Sokolovská 700/113a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 16661, jako aranžéra (**Aranžér**) obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře k Datu emise nebo okolo Data emise smlouvu o zajištění umístění dluhopisů s Manažerem (**Smlouva o upsání**), na jejímž základě pověří Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů. Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří společnost J&T BANKA, a.s. obstaráním přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Dluhopisy mohou být nabízeny výhradně prostřednictvím Manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta a následně je prodá koncovým investorům.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 700 000 000 Kč (slovy: sedm set milionů korun českých). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Předmětem veřejné nabídky budou všechny Dluhopisy vydávané v rámci Emise.

Manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „best efforts“ bázi, tj. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s nabídkou Dluhopisů nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.

Tento Prospekt byl vyhotoven a uveřejněn za účelem veřejné nabídky Dluhopisů a pro účely přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP.

### 2. Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Manažera v rámci veřejné nabídky všem kategoriím investorů v České republice a vybraným kvalifikovaným investorům (a případně také dalším investorům za podmínek, které v dané zemi nezakládají povinnost nabízejícího vypracovat a uveřejnit prospekt) v zahraničí, a to vždy v souladu s příslušnými právními předpisy platnými v každé zemi, ve které budou Dluhopisy nabízeny. Veřejná nabídka Dluhopisů činěná Manažerem poběží od 29. května 2023 do 30. dubna 2024 (včetně).

V rámci veřejné nabídky budou investoři osloveni Manažerem, a to zejména za použití prostředků komunikace na dálku, a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů (**Objednávka**), přičemž podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že investoři disponují dostatečnými peněžními prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V případě neprokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti či neprokázání dostatečných finančních prostředků pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů nebude Manažer k Objednávce přihlížet. Investoři mohou být případně Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů.

V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři vždy povinnost uzavřít či mít uzavřenou smlouvu s Manažerem, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře) nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy. Manažerem mohou být vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako jeho klienti.



Podmínkou nákupu Dluhopisů od Manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze. Manažera je možné kontaktovat v případě veřejné nabídky na telefonním čísle +420 221710300 nebo prostřednictvím emailové adresy [DealingCZ@jtbank.cz](mailto:DealingCZ@jtbank.cz).

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů nabízených Manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit podle své úvahy (s tím, že případný přeplatek bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které Manažer doručí investorovi bez zbytečného odkladu po provedení pokynu. Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Manažera budou investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky dle aktuálního standardního ceníku Manažera uveřejněného na internetových stránkách Manažera <https://www.jtbank.cz/>, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*. K Datu tohoto Prospektu činí tyto poplatky 0,15 % z objemu obchodu nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2.000 Kč.

Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod.

V Datum emise, nebo, v případě Dluhopisů vydávaných v tranších po Datu emise, v příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání budou Dluhopisy upsány Manažerem oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi způsobem stanoveným ve Smlouvě o upsání. Investor složí prostředky na příslušný bankovní účet a v příslušném termínu uvedeném ve smlouvě o úpisu (nejpozději však bezprostředně před podáním pokynu k nabytí Dluhopisů). Následně budou Dluhopisy Manažerem prodány příslušnému investorovi. Manažer přitom může nadále držet a dále nabízet (v souladu s podmínkami ZPKT) Dluhopisy, které takto upsal. Ve stejný den budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet Manažer (v souladu s podmínkami stanovenými v ZPKT), prodány Manažerem investorům.

Manažer uspokojí objednávky podané koncovými investory a podle způsobu upsání či prodeje převede Dluhopisy na majetkové účty jednotlivých investorů vedené v příslušné evidenci investičních nástrojů. Obchodování nemůže začít před učiněním oznámení přidělené částky investorům. Zároveň Manažer inkasuje z peněžních účtů koncových investorů hodnotu odpovídající kupní ceně za Dluhopisy.

Kupní cena za Dluhopisy vydané k Datu emise bude rovna Emisnímu kurzu.

Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše kupní ceny bude uveřejněna na internetových stránkách Manažera na adrese [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, záložka *Trigema Real Estate Finance a.s.*

Emitent má možnost pozastavit nebo ukončit nabídku na základě svého rozhodnutí (v závislosti na své aktuální potřebě financování), přičemž v takovém případě nebudou další objednávky akceptovány vůbec nebo, v případě pozastavení nabídky, dokud Emitent neuveřejní informaci o pokračování nabídky. Emitent vždy uveřejní informaci o ukončení nabídky, pozastavení nabídky nebo pokračování v nabídce předem na internetových stránkách Emitenta (<https://www.trigema.cz/kdo-jsme/pro-investory/periodicke-informace>) /.

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta [www.trigema.cz](http://www.trigema.cz) v sekci *Pro investory* v odkazu *Periodické informace* a na internetových stránkách Manažera na adrese [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*, a to bezprostředně po jejím ukončení.

### **3. MiFID II monitoring tvorby a distribuce finančního nástroje**

Cílový trh - způsobilé protistrany, profesionální klienti a neprofesionální klienti

Výhradně pro účely vlastního schvalovacího procesu přezkoumáním cílového trhu ve vztahu k Dluhopisům bylo Manažerem vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65 / EU v platném znění (dále jen MiFID II) a také neprofesionální klienti z řad klientů Manažera a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou vybrány všechny distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, případně služby obhospodařování portfolia.

Jakákoli osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy podléhající pravidlům MiFID II je zodpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím, nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Manažer a Emitent odpovídají za stanovení cílových trhů a distribučních kanálů vždy jen ve vztahu k primární nabídce Dluhopisů, resp. k nabídce, kterou vykonává sám Manažer.

### **4. Přijetí k obchodování**

Emitent prostřednictvím Kodačnického agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise, tj. 20. června 2023. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

Po přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP budou Dluhopisy na BCPP obchodovány a obchody s nimi vypořádávány v Kč. Vypořádání bude probíhat formou DVP (tzv. *delivery versus payment*) prostřednictvím Centrálního depozitáře, resp. osob vedoucích evidenci na něj navazující obvyklým způsobem v souladu s pravidly a provozními postupy BCPP a Centrálního depozitáře a ve lhůtách stanovených příslušnými pravidly. Úpis Dluhopisů v Centrálním depozitáři lze vypořádat pouze prostřednictvím účastníka Centrálního depozitáře.

Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (tzv. *market maker*). Emitent ani Manažer nemohou zaručit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na jakémkoli trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů budou schopni Dluhopisy prodat na takovém trhu či trzích před jejich datem splatnosti.

Manažer je oprávněn provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

### **5. Omezení týkající se šíření Prospektu a nabídky a prodeje Dluhopisů**

Rozšiřování tohoto Prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal o schválení nebo uznání tohoto Prospektu v jiném státě a Dluhopisy nejsou povoleny ani schváleny jiným správním orgánem než ČNB, a tudíž nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou jejich nabídky v České republice (s výjimkou případů, kdy nabídka Dluhopisů bude splňovat veškeré podmínky stanovené pro takovou nabídku příslušnými právními předpisy státu, v němž bude taková nabídka činěna).

Osoby, do jejichž držení se tento Prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držbě a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům včetně tohoto Prospektu.

Kromě výše uvedeného Emitent a Manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné, elektronické či jiné nehmotné podobě.

Koupí dluhopisu každá osoba kupující dluhopis prohlašuje a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální kupující informovat o tom, že další nabídky nebo prodej Dluhopisů mohou podléhat v různých státech zákonným omezením, která je nutno dodržovat.

Emitent upozorňuje potenciální nabyvatele Dluhopisů, že Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se Zákonem o cenných papírech USA ani žádnou komisí pro cenné papíry či jiným regulačním orgánem jakéhokoli státu Spojených států amerických, a v důsledku toho nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení Zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle Zákona o cenných papírech USA.

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (Velká Británie) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění The Companies Act 1985. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 FSMA 2000 v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (The Prospectus Regulations 2005) v platném znění, doplněné a pozměněné legislativou přijatou v souvislosti s odchodem Velké Británie z Evropské unie, účinnou od 01. 01. 2021, a to zejména nařízením o úředním zařazení cenných papírů (The Official Listing of Securities (EU Exit) Regulations 2019), nařízením o prospektu (The Prospectus (EU Exit) Regulations 2019) a nařízením o finančních službách (The Financial Services (Miscellaneous Amendments) (EU Exit) Regulations 2020).

## **6. Udělení souhlasu s použitím Prospektu**

Emitent souhlasí s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu od 29. května 2023 do 30. dubna 2024 (včetně) a výhradně v České republice.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.

Emitent uveřejní seznam a totožnost všech finančních zprostředkovatelů, kterým udělil souhlas s použitím Prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů na internetových stránkách Emitenta

[www.trigema.cz](http://www.trigema.cz), záložka Kdo jsme, sekce Pro investory, odkaz Periodické informace (<https://www.trigema.cz/kdo-jsme/pro-investory/periodicke-informace/>).

Délka nabídkového období: 29. květen 2023 – 30. duben 2024 (včetně).

Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím Prospektu.

SDĚLENÍ INVESTORŮM:

**V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem, poskytně tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení.**

## VI. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy (**Dluhopisy**) vydávané společností Trigema Real Estate Finance a.s., se sídlem na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808 (**Emitent**), podle českého práva v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 700 000 000 Kč (slovy: sedm set milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 8,75 % p.a., splatné v roce 2028 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**).

Emise byla schválena rozhodnutím správní rady Emitenta ze dne 15.3.2023. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003550709. Zkrácený název Emise je TRIGEMA REF8,75/28.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 06. 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**) prospekt Dluhopisů (**Prospekt**), jehož součástí jsou tyto Emisní podmínky. Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky 25. května 2023, č. j. 2023/065284/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2023/00031/CNB/572, které nabylo právní moci dne 27. května 2023, a uveřejněn v souladu s příslušnými právními předpisy. Tyto Emisní podmínky jsou uveřejněny jako součást Prospektu a jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [www.trigema.cz](http://www.trigema.cz), sekce Pro investory, a dále také k nahlédnutí v sídle Emitenta na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, v Pracovní dny v době od 9:00 do 16:00 hod. ČNB schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska úplnosti údajů v něm obsažených. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta nebo Ručitele a schválením Prospektu negarantuje kvalitu Dluhopisu, budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu vydávaného Dluhopisu. ČNB neposuzuje ani budoucí ziskovost Ručitele, ani jeho schopnost dostát svým závazkům z Finanční záruky.

Česká národní banka (**ČNB**) vykonává dohled nad Emitentem a Dluhopisy (a jejich veřejnou nabídkou), a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT, Zákona o dluhopisech, zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance, v platném znění a Nařízení o prospektu, včetně jeho prováděcí legislativy. Tento dohled se omezuje na kontrolu splnění podmínek pro veřejné nabízení Dluhopisů Emitentem, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, a v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, rovněž na kontrolu plnění informačních povinností s tím spojených.

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP (**Regulovaný trh BCPP**) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu emise, tj. 20. června 2023 (**Datum emise**).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 20. červen 2028 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**). Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat J&T BANKA, a.s. (**Administrátor**). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora (**Určená provozovna**), jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek.

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny finanční zárukou (**Finanční záruka**) na základě záruční listiny (**Záruční listina**) vystavené společností Trigema Real Estate a.s. se sídlem, Bucharova 2641/14, Praha 5 – Stodůlky, PSČ 158 00, IČO: 289 79 141 vedená u Městského soudu v Praze pod sp. zn. B 15657 (**Ručitel**).

Činnosti kotečního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude zajišťovat J&T BANKA, a.s. Emitent může pověřit výkonem služeb kotečního agenta jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (J&T BANKA, a.s. nebo taková jiná osoba **Koteční agent**). Některé výrazy používané v těchto Emisních podmínkách jsou definovány v článku 15 těchto Emisních podmínek.

## **1. Obecná charakteristika Dluhopisů**

### **1.1 Podoba, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů**

Dluhopisy budou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 700 000 000 Kč (slovy: sedm set milionů korun českých).

### **1.2 Vlastníci dluhopisů a převod Dluhopisů**

#### **1.2.1 Oddělení práv na výnos z Dluhopisů**

Možnost oddělení práva na výnos z Dluhopisů, tj. práva obdržet úrok z Dluhopisu vydáním kupónů jako samostatných cenných papírů či jinak, se vylučuje.

#### **1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů**

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

K převodu Dluhopisů dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů (i) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka nebo (ii) pokud jde o převod mezi Vlastníky dluhopisů v rámci jednoho účtu zákazníků, zápisem převodu na účtu vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

#### **1.2.3 Vlastníci Dluhopisů**

Osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákonu o podnikání na kapitálovém trhu) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován, je vlastníkem Dluhopisů (**Vlastník dluhopisů**). Dokud nebude Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem prokázáno nejpozději do pěti pracovních dnů před Dnem výplaty, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba, na jejímž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci by měl být Dluhopis evidován, budou Emitent i Administrátor pokládat každého Vlastníka dluhopisů za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami, přičemž pro posouzení toho, komu mají být vyplaceny částky z Dluhopisů, má článek 7.4 přednost. Osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci nebudou z jakýchkoli důvodů evidovány Dluhopisy, ačkoliv by měly být Vlastníky dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora a tyto skutečnosti jim přesvědčivým způsobem prokázat.

### **1.3 Ohodnocení finanční způsobilosti**

Emitentovi nebyl k Datu emise přidělen rating společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 v platném znění ani žádnou jinou společností. Samostatné finanční hodnocení Emise nebylo k Datu emise provedeno, a Emise tudíž nemá samostatný rating.

## **2. Datum a způsob Emise, emisní kurz**

### **2.1 Datum emise, lhůta pro upisování**

Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu lhůty pro upisování, která začne běžet dne 29. května 2023 a končí dne 30. dubna 2024 (včetně) (**Lhůta pro upisování**), případně dodatečné lhůty pro upisování, kterou Emitent může stanovit, pokud nebude Lhůta pro upisování dostačující (**Dodatečná lhůta pro upisování**). Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování je Emitent povinen oznámit Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13.

Se souhlasem Manažera se Emitent může rozhodnout vydat Dluhopisy ve vyšší celkové jmenovité hodnotě, než je předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise, přičemž v takovém případě celková jmenovitá hodnota všech vydávaných Dluhopisů nesmí být vyšší než 700 000 000 Kč (slovy: sedm set milionů korun českých).

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů po jejich vydání, a to nejpozději bezprostředně po uplynutí Lhůty pro upisování nebo po uplynutí Dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů. Tato oznámení provede bez zbytečného odkladu způsobem uvedeným v článku 13.

### **2.2 Emisní kurz**

Emisní kurz Dluhopisů je uveden v Prospektu (viz titulní strana Prospektu).

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen Manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše emisního kurzu bude uveřejněna na internetových stránkách Manažera [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) v sekci Důležité informace, odkaz Emise cenných papírů (<https://www.jtbank.cz/emise-cennych-papiru>), záložka Trigema Real Estate Finance a.s. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

### **2.3 Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a místo předání Dluhopisů**

Způsob a místo úpisu, způsob a lhůta převodu Dluhopisů (respektive jejich připsání na účet investora) a splácení emisního kurzu Dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, jsou uvedeny v Prospektu (viz část *Upisování a prodej*).

## **3. Status Dluhopisů**

### **3.1 Pořadí uspokojení**

Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než ručením nebo zárukou Ručitele) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent je povinen zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně.

### **3.2 Předkupní a přednostní práva**

Akcionáři Emitenta ani žádná jiná osoba nemá žádná předkupní nebo výměnná práva k Dluhopisům ani žádná přednostní práva úpisu.

### 3.3 Finanční záruka

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Finanční zárukou ve smyslu § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**) vzniklou na základě Záruční listiny vystavené Ručitelem. Znění Záruční listiny je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1.1 Emisních podmínek, a její znění je rovněž zahrnuto do Prospektu.

## 4. Povinnosti Emitenta, Ručitele a Skupiny

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých dluhů z Dluhopisů splní nebo zajistí splnění povinností uvedených v tomto článku 4.

### 4.1 Povinnost zdržet se zřízení Zajištění

Emitent, Ručitel ani Dceřiná společnost nejsou oprávněni zřídit Zajištění jakýchkoliv dluhů, které by omezilo jejich práva k současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, ledaže Emitent nejpozději k okamžiku zřízení Zajištění zajistí, aby dluhy vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s nově zajišťovanými dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 Emisních podmínek).

Zákaz zřízení Zajištění podle předchozího odstavce se neuplatní a Emitent, Ručitel a Dceřiná společnost jsou oprávněni zřídit Zajištění, které:

- (a) zajišťuje jakékoli dluhy Emitenta, Ručitele či Dceřiné společnosti, které dohromady nepřesáhnou 10 000 000 Kč;
- (b) zřizuje se k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta nebo Ručitele v Dceřiné společnosti a zajišťuje (v jakékoli výši) dluhové financování Dceřiné společnosti, Emitenta či Ručitele poskytnuté věřitelem mimo Holding Trigema (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů);
- (c) vázne na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti k Datu emise;
- (d) vázne na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti v době, kdy ho Emitent, Ručitel nebo Dceřiná společnost nabyla;
- (e) je Finanční zárukou ve smyslu článku 3.3 Emisních podmínek;
- (f) vyplývá ze smluvních ujednání Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti dohodnutých při refinancování dluhů zajištěných Emitentem Ručitelem nebo Dceřinou společností, a to do výše původního Zajištění; nebo
- (g) vznikne ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí;

ledaže v době zřízení Zajištění nebo bezprostředně před ní existuje Případ porušení nebo v důsledku zřízení Zajištění Případ porušení nastane nebo hrozí.

### 4.2 Povinnost udržovat Ukazatel finanční zadluženosti

Emitent zajistí, že do doby splacení všech vydaných Dluhopisů a závazků z nich plynoucích Ukazatel finanční zadluženosti nepřekročí hodnotu 0,8. Ukazatel finanční zadluženosti bude vždy kontrolován ke stavu vypočtenému k 30. 06. (na základě neauditovaných konsolidovaných finančních údajů ve smyslu příslušných definic uvedených v článku 4.9) a k 31. 12. (na základě auditovaných konsolidovaných finančních údajů ve smyslu příslušných definic uvedených v článku 4.9) příslušného roku v souladu Emisními podmínkami.



Emitent neprodleně poté, co se dozvěděl o porušení Ukazatele finanční zadluženosti, oznámí tuto skutečnost Administrátorovi a uveřejní ji způsobem uvedeným v článku 13. Do 30 Pracovních dnů po oznámení podle předchozí věty může jakákoli osoba snížit Ukazatel finanční zadluženosti na hodnotu rovnající se nebo nižší než 0,8 navýšením základního kapitálu Ručitele, poskytnutím příspěvku mimo základní kapitál Ručitele či poskytnutím podřízeného dluhu ve vztahu k Dluhopisům nebo jinou obdobnou formou (**Náprava**).

Bez zbytečného odkladu po zjednání Nápravy, a nejpozději do 35 Pracovních dnů ode dne, kdy se o porušení Ukazatele finanční zadluženosti dozvěděl a oznámil ho Administrátorovi, Emitent potvrzením od osoby či osob jednajících za Emitenta prokáže snížení Ukazatele finanční zadluženosti na hodnotu rovnající se nebo nižší než 0,8 Administrátorovi a uveřejní ji způsobem uvedeným v článku 13. Emitent v potvrzení zohlední Nápravu při výpočtu Ukazatele finanční zadluženosti tak, že získané peněžní prostředky přičte k příslušným účetním údajům (tj. budou zahrnuty do výpočtu Finanční zadluženosti).

Potvrzení o Nápravě bude vždy obsahovat potvrzení Zvoleného auditora o uvedených finančních ukazatelích.

Emitent neporuší Ukazatel finanční zadluženosti podle tohoto článku, pokud je Náprava provedena za podmínek a ve lhůtách uvedených v tomto článku 4.2.

### **4.3 Omezení finančního zadlužení Skupiny**

Emitent, Ručitel ani Dceřiná společnost nezvýší, přímo ani nepřímo, svou Finanční zadluženost v daném kalendářním roce, pokud by v důsledku takového zvýšení (i) Ukazatel finanční zadluženosti překročil hodnotu 0,8 nebo (ii) nastal a trval Příklad porušení nebo Příklad porušení hrozil.

### **4.4 Transakce s propojenými osobami**

Emitent ani Ručitel do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s Dceřinou společností nebo jinou společností z Holdingu Trigema jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku.

### **4.5 Omezení distribucí**

Ručitel (i) nenavrhne usnesení o výplatě, ani nerozdělí či nevyplatí dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním kapitálu, podíl na jiných vlastních zdrojích, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Ručitele či úroku z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty, (ii) neposkytne úvěr, zápůjčku a neučiní jiné jednání mající obdobný účinek, ani (iii) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umořením svých dluhů vůči ovládajícím osobám (včetně platby úroků), pokud by v důsledku takového jednání (A) Ukazatel finanční zadluženosti překročil hodnotu 0,7 nebo (B) nastal a trval Příklad porušení nebo Příklad porušení hrozil.

Emitent neposkytne úvěr, zápůjčku a neučiní jiné jednání mající obdobný účinek, jiné osobě než Ručiteli nebo Dceřinné společnosti.

### **4.6 Omezení nakládání s majetkem Skupiny**

Emitent, Ručitel ani Dceřiná společnost neprodá, nedaruje ani jiným způsobem nezciží žádnou součást svého majetku jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku nebo pokud by v důsledku takového jednání Ukazatel finanční zadluženosti překročil hodnotu 0,8.

### **4.7 Informační povinnosti Emitenta**

Emitent je povinen písemně informovat Administrátora a oznámit Vlastníkům dluhopisů jakýkoli Příklad porušení nejpozději do 5 Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

Emitent je povinen oznámit informační povinnosti plynoucí z přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP Administrátorovi v příslušných zákonných lhůtách. Rovněž uveřejní způsobem uvedeným v článku 13 v níže uvedených lhůtách následující dokumenty a informace v českém jazyce:

- (a) potvrzení o výsledku kontroly hodnoty Ukazatele finanční zadluženosti k 30. 06. každého roku počínaje 2023, a to nejpozději do 30. 09. stejného roku; a
- (b) potvrzení o výsledku kontroly hodnoty Ukazatele finanční zadluženosti k 31. 12. každého roku počínaje 2022, a to do 30. 06. následujícího roku;

přičemž potvrzení o hodnotě Ukazatele finanční zadluženosti vydá osoba nebo osoby oprávněné jednat za Emitenta.

#### **4.8 Informační povinnosti Ručitele**

Ručitel prostřednictvím Emitenta zašle Administrátorovi a uveřejní způsobem uvedeným v článku 13:

- (a) oznámení o jakékoli významné změně ve finanční situaci Ručitele, která by mohla mít negativní vliv na plnění povinností vyplývajících z Finanční záruky, a to nejpozději do 5 Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl. Pro vyloučení pochybností významnou změnou finanční situace Ručitele se pro účely tohoto odstavce rozumí vždy změna spočívající ve snížení alespoň deseti procent konsolidovaných aktiv Ručitele;
- (b) roční auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou (podle příslušných právních předpisů) v souladu s českými účetními standardy (**CAS**), nebo, budou-li to příslušné právní předpisy vyžadovat, v souladu s mezinárodními účetními standardy (**IFRS**) k poslednímu dni každého účetního období a ověřenou Zvoleným auditorem, a to nejpozději do 6 měsíců od konce příslušného účetního období;
- (c) pololetní neauditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou (podle příslušných právních předpisů) v souladu s CAS, nebo, budou-li to příslušné právní předpisy vyžadovat, v souladu s IFRS k poslednímu dni každého pololetí účetního období, a to nejpozději do 3 měsíců od konce příslušného účetního období;
- (d) zprávu o podnikání Skupiny obsahující (A) obraz alespoň o (i) aktuálním stavu výstavby či prodeje developerských projektů společností ze Skupiny, (ii) přehledu plánovaných projektů a stav jejich realizace, (iii) popisu aktuálních trendů a vyhlídkách jejich budoucího vývoje na trzích, kde společnosti ze Skupiny působí a (B) prohlášení jedné nebo více osob oprávněných jednat za Ručitele o tom, že podle její nebo jejich nejlepšího vědomí informace ve zprávě o podnikání Skupiny poskytují věrný a poctivý obraz, a to za každé pololetí ve lhůtě třech měsíců od konce příslušného pololetí; a
- (e) informace o přijetí úvěru nebo jiného dluhového financování od třetí osoby členem Skupiny ve výši, která přesahuje deset procent celkových konsolidovaných aktiv skupiny Ručitele.

#### **4.9 Definice**

Pro účely tohoto článku 4 mají níže uvedené pojmy následující význam:

**Finanční zadluženost** znamená hodnotu odpovídající součtu řádku C.I (Dlouhodobé závazky) a C.II (Krátkodobé závazky) rozvahy podle poslední uveřejněné konsolidované účetní závěrky Ručitele.

**Ukazatel finanční zadluženosti** znamená k rozhodnému datu poměr (a) Finanční zadluženosti k (b) hodnotě celkových aktiv Skupiny zjištěných z poslední uveřejněné konsolidované účetní závěrky Ručitele podle CAS. Změní-li Ručitel standardy, podle nichž vykazuje výsledky svého hospodaření, nebude pro účely výpočtu Ukazatele finanční zadluženosti u majetku Ručitele přihlíženo k případnému přeceňování na tržní hodnotu.

Bez ohledu na předchozí definice se Ukazatel finanční zadluženosti pro účel posuzování plnění povinností uvedených v člancích 4.3 a 4.5 vypočítá z posledních dostupných údajů o Finanční zadluženosti a konsolidovaných aktivech Ručitele, které jsou k dispozici k datu zamýšleného jednání ve smyslu článků 4.3 a 4.5, avšak ne starší než 90 dnů, se zohledněním příslušného jednání s předběžným (*pro forma*) účinkem v rámci takového výpočtu.

**Zajištění** znamená jakýkoli závazek ze směnky, zajišťovací převod práva, zadržovací právo nebo jakoukoli jinou formu věcněprávního zajištění včetně jakéhokoli obdobného institutu podle jiného než českého práva.

**Zvolený auditor** znamená renomovanou auditorskou společnost poskytující služby auditora v souladu s právem relevantní jurisdikce a patřící do sítě společností E&Y, PwC, KPMG nebo Deloitte.

## 5. Výnos

### 5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,75 % p.a. (**Úroková sazba**).

**Výnosové období** znamená roční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující roční období počínající Dnem výplaty úroku (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroku (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů (tento den vyjímaje). Pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s Konvencí Pracovního dne dle článku 7.3.

Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje.

Úrokové výnosy budou vypláceny za každé Výnosové období ročně zpětně, vždy 20. června každého roku (**Den výplaty úroků**), a to v souladu s článkem 7 Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 20. červnu 2024.

### 5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů, Dnem předčasné splatnosti, Dnem odkupu nebo Dnem předčasné splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat úrokový výnos při Úrokové sazbě až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni v souladu s Emisními podmínkami splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor obdrží veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

### 5.3 Konvence pro výpočet úroku

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

### 5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu a Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem).

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, Úrokové sazby (vyjádřené

desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3.

Jakákoliv další částka splatná dle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13.

## **6. Splacení a odkoupení Dluhopisů**

### **6.1 Konečná splatnost**

Pokud nedojde k (i) předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k (ii) odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku podle těchto Emisních podmínek, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

### **6.2 Odkoupení dluhopisů**

Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak získat za jakoukoli cenu.

### **6.3 Zánik dluhopisů**

Dluhopisy odkoupené Emitentem nezanikají, ledaže Emitent rozhodne jinak. Nerozhodne-li Emitent o zániku jím odkoupených Dluhopisů, může tyto Dluhopisy převádět podle vlastního uvážení.

Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

### **6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta**

Počínaje uplynutím jednoho roku od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně splatit buď (i) všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni nebo (ii) část nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, a to pouze ke dni, který bude zároveň Dnem výplaty úroků (každý takový den pod bodem (i) nebo (ii) jako **Den předčasné splatnosti**), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti.

Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo její část, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a mimořádný výnos Dluhopisů, který bude vypočítán následovně:

- a) 1,5 % předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů, pokud Den předčasné splatnosti nastane v období od 1. výročí Data emise do 3. výročí Data emise (včetně);
- b) 1,0 % předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů, pokud Den předčasné splatnosti nastane v období od 3. výročí Data emise (tento den vyjímaje) do 4. výročí Data emise (včetně);
- c) 0,5 % předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů, pokud Den předčasné splatnosti nastane v období od 4. výročí Data emise (tento den vyjímaje) až do Dne konečné splatnosti dluhopisů.

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle tohoto článku 6.4 je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit Dluhopisy v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.4.

Výplatu mimořádného úrokového výnosu může Emitent provést pouze ke Dni předčasné splatnosti, přičemž jinak se na výplatu mimořádného úrokového výnosu použijí přiměřeně ustanovení těchto Emisních podmínek ohledně výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů.

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7.

## 6.5 Odkup Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Pro účely tohoto článku se **Změnou ovládní** rozumí situace, kdy Marcel Sural, narozen 17. 04. 1965, bytem Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4, nebo osoba jím přímo či nepřímo ovládaná, přestane vlastnit přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech Emitenta nebo Ručitele v rozsahu alespoň 50 %.

V případě, že dojde ke Změně ovládní, oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13. V případě, že dojde ke Změně ovládní, je Vlastník dluhopisů oprávněn podle svého rozhodnutí požádat Emitenta o odkup všech svých Dluhopisů (tj. před Dnem konečné splatnosti dluhopisů) písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o odkupu**), a to vždy za 101 % jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni odkupu (jak je tento pojem definován níže) navýšené o odpovídající alikvotní úrokový výnos dle článku 5 těchto Emisních podmínek. Emitent má povinnost od takového Vlastníka dluhopisů jím vlastněné Dluhopisy odkoupit s tím, že všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o odkupu Administrátorovi (**Den odkupu**).

Oznámení o odkupu musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 30 dnů ode dne, kdy se Vlastník dluhopisů dozvěděl o Změně ovládní nebo se o této změně dozvědět mohl.

V Oznámení o odkupu je nutno uvést počet všech kusů Dluhopisů, majetkový účet, typ účtu a název obchodníka, u kterého je účet veden, o jejichž odkup je v souladu s tímto článkem Emisních podmínek žádáno. Oznámení o odkupu musí být podepsáno Vlastníkem dluhopisu nebo osobou oprávněnou jednat jeho jménem, přičemž podpisy musí úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora.

Tím není dotčeno právo Vlastníka dluhopisů požádat o předčasné splacení 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů a s tím dosud nevyplaceného narostlého úroku na těchto Dluhopisech v souladu s ustanoveními článků 9 a 12.4.1.

Pro odkup Dluhopisů podle tohoto článku se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7.

## 6.6 Domněnka splacení

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů, naběhlých úrokových výnosů splatných podle ustanovení článků 6, 9 a 12.4.1 a mimořádných úrokových výnosů splatných podle ustanovení článku 6.4.

## 7. Platební podmínky

### 7.1 Měna plateb

Emitent je povinen vyplácet úrokový výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v českých korunách (Kč), případně jiné zákonné měně České republiky, která by českou korunu nahradila. Úrokový výnos bude vyplácen a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

Pokud česká koruna, ve které jsou Dluhopisy denominovány a ve které mají být v souladu s těmito Emisními podmínkami prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy a (ii) všechny peněžité dluhy z Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz české koruny na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu

s platnými právními předpisy. Takové nahrazení české koruny (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu ani za Případ porušení těchto Emisních podmínek.

## 7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů a jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny prostřednictvím Administrátora k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách, tj. podle smyslu v Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů, Den předčasné splatnosti, Den odkupu nebo Den předčasné splatnosti dluhopisů (každý z těchto dnů **Den výplaty**).

## 7.3 Konvence pracovního dne

Pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty připadat na nejbližší Pracovní den, přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne (**Konvence pracovního dne**).

## 7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

Oprávněné osoby, kterým Emitent bude vyplácet úrokové výnosy z Dluhopisů nebo jmenovitou hodnotu Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, ledaže bylo Emitentovi a Administrátorovi přesvědčivým způsobem nejpozději pět Pracovních dnů před Dnem výplaty prokázáno, že zápis na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci neodpovídá skutečnosti a že existuje jiná osoba nebo osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci navazující na centrální evidenci měly být Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu, přičemž v takovém případě bude Emitent vyplácet výnosy z Dluhopisů nebo splatí jmenovitou hodnotu Dluhopisů takové osobě nebo osobám (**Oprávněné osoby**).

Pro účely určení příjemce výnosu z Dluhopisů nebo jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů zapsaným v centrální evidenci nebo evidenci navazující na centrální evidenci po Rozhodném dni pro výplatu.

Pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být pro účely zaplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů převody Dluhopisů pozastaveny počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dnu pro výplatu až do příslušného Dne výplaty.

Jsou-li Dluhopisy podle zápisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci Rozhodného dne pro výplatu za osobu oprávněnou k výplatě úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů a jejich jmenovité hodnoty, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě výnosu ze zastavených Dluhopisů je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo (ii) je prokázáno Administrátorovi jiným pro něj uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu výnosů ze zastavených Dluhopisů a jejich jmenovité hodnoty na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

Pokud Oprávněná osoba požádá o provedení platby prostřednictvím zmocněnce, provede Administrátor platbu pouze po předložení originálu nebo úředně ověřené kopie plné moci, přičemž podpis Oprávněné osoby na plné moci musí být úředně ověřen. Dokumenty vydané v zahraničí musí být superlegalizovány nebo opatřeny apostilou, nestanoví-li příslušná mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak.

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka

soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li jinak dohodnuto s Administrátorem.

## 7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám pouze bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny způsobem, který je pro tyto platby obvyklý, a to nejméně 5 Pracovních dnů před Dnem výplaty. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem, případně podpisy, nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora a bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést. V případě právnických osob musí být rovněž předložen originál nebo úředně ověřená kopie platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů uvedených ve výpisu s instrukcí ověří Administrátor (pokyn, výpis z obchodního rejstříku, popř. ostatní přílohy (**Instrukce**)).

V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily podle Haagské úmluvy o apostilaci. Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující konkrétním požadavkům Administrátora a musí obsahovat doložení oprávnění příslušné osoby jednající za Oprávněnou osobu Instrukcí podepsat. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto oprávnění nebude Administrátor povinen jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani její nesprávností či jinou vadou.

Jakákoli Oprávněná osoba, která v souladu se zákonem či mezinárodní smlouvou o zamezení dvojího zdanění (kterou je Česká republika vázána) má nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně a hodlá jej uplatnit, je povinna doručit Administrátorovi spolu s Instrukcí aktuální doklad o svém daňovém domicilu (vždy zahrnující předmětnou výplatu výnosu), prohlášení o skutečném vlastnictví a informaci o existenci či neexistenci své stálé provozovny v České republice, jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat (**Přílohy k Instrukci**). Bez ohledu na toto oprávnění nebude Administrátor prověřovat správnost a úplnost Instrukce a neponese žádnou odpovědnost za škodu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou.

Přílohy k Instrukci musí být Administrátorovi doručeny ve lhůtě stanovené pro doručení Instrukce. Oprávněná osoba může, pokud sama neuplatní nárok na částečné nebo úplné vrácení srážkové daně u příslušného finančního úřadu, doručit následně Přílohy k Instrukci dokládající nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně a žádat Emitenta prostřednictvím Administrátora o refundaci srážkové daně nebo její části. Emitent má v takovém případě právo požadovat po Oprávněné osobě úhradu smluvní pokuty ve výši 15.000 Kč za každou žádost o refundaci, a to z důvodu nedodržení řádné lhůty pro dodání Příloh k Instrukci dokládajících nárok na uplatnění nižší nebo nulové srážkové daně. Tato smluvní pokuta paušálně pokrývá dodatečné náklady, které Emitentovi vzniknou v souvislosti s žádostí o refundaci, dodatečnou administrativu, korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani poté, kdy: (i) Oprávněná osoba uhradila Emitentovi smluvní pokutu podle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného finančního úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakékoli další kroky a podání, účastnit se jakýchkoli jednání nebo jakýkoli nárok vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy je splněna řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky Oprávněné

osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách. Pokud Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku je splněna řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za dobu prodlení způsobenou opožděným zasláním Instrukce.

Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto článku nebo (ii) tím, že Instrukce nebo související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli doplatek, náhradu či úrok za dobu prodlení.

## **7.6 Změna způsobu provádění plateb**

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud se tato změna nedotkne postavení nebo zájmů Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s ustanovením článku 13 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 Emisních podmínek.

## **8. Zdanění**

Není-li v tomto článku 8 výslovně uvedeno jinak, neodpovídá Emitent za jakoukoli daň (včetně jejího odvodu či platby) v souvislosti s Dluhopisy, a to zejména včetně jakékoli daně související s nabytím, vlastnictvím, převodem nebo výkonem práv z Dluhopisů.

V případě, že v souladu s platnými právními předpisy podléhá příjem z Dluhopisů vyplácený Emitentem jakékoli formě daňové srážky (včetně srážky zajištění daně), za jejíž provedení odpovídá Emitent jako plátcce daně, provede Emitent tuto srážku a související odvod ve stanovené lhůtě a výši. Emitent je obecně povinen takto postupovat zejména v případě příjmu z Dluhopisů ve formě pohyblivého úrokového výnosu, pokud tento příjem vyplácí fyzickým či právnickým osobám, které jsou českými daňovými nerezidenty, anebo fyzickým osobám, které jsou českými daňovými rezidenty.

Bude-li nabytí, vlastnictví, převod nebo výkon práv vyplývajících z Dluhopisů podléhat jakékoli dani, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkovi dluhopisu žádné částky jako náhradu v důsledku takových daní.

Daňové předpisy České republiky a daňové předpisy členského státu Vlastníků dluhopisů mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

V detailech viz kapitolu XII. Devizová regulace a zdanění v České republice Prospektu.

## **9. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení**

### **9.1 Případy porušení**

Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.1, pokud nastane a trvá Případ porušení, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 Případ porušení „trvá“, dokud není napraven, a takto svolaná Schůze může Kvalifikovanou většinou rozhodnout, že Vlastník dluhopisů může písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, které vlastní a které po doručení Oznámení o předčasném splacení nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 5 těchto Emisních podmínek, a Emitent je povinen takové Dluhopisy



(spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dle předchozího odstavce, může každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2) a která podle zápisu ze Schůze hlasovala pro předčasné splacení nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni účasti na schůzi (jak je definován níže) a které od té doby nezcizila, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 5 , a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 9.2. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5, jinak toto jeho právo zaniká.

**Případ porušení** znamená každou z následujících situací:

(a) Neplacení

Jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a zůstane neuhrazená déle než 10 Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoli Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

(b) Porušení jiných povinností

Emitent nesplní nebo poruší jakoukoli povinnost (jinou než uvedenou v bodě 9.1(a)) vyplývající z těchto Emisních podmínek nebo ze Smlouvy s Administrátorem (pro vyloučení pochybností se za takovou povinnost (i) považuje porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4, přičemž u povinnosti udržovat Ukazatel finanční zadluženosti v hodnotě rovnající se nebo nižší než 0,8 se porušení závazku Emitenta počítá bez ohledu na lhůtu pro vykonání Nápravy), (ii) ale nepovažuje skutečnost zakládající právo Vlastníka dluhopisu požadovat odkup Dluhopisů podle článku 6.5) a takové nesplnění nebo porušení nebude napraveno po uplynutí 30 dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

(c) Křížové neplnění Emitenta

Jakýkoli dluh Emitenta v souhrnné výši alespoň 10 000 000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti Emitentem nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 15 Pracovních dnů.

(d) Křížové neplnění Ručitele

Jakýkoli dluh Ručitele v souhrnné výši alespoň 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti Ručitelem nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 15 Pracovních dnů.

(e) Křížové neplnění Skupiny

Jakýkoli dluh společností ze Skupiny v souhrnné výši alespoň pět procent celkových konsolidovaných aktiv Skupiny podle poslední uveřejněné účetní závěrky (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti jakékoli společnosti ze Skupiny nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 15 Pracovních dnů.

(f) Ukončení finanční záruky

Finanční záruka zřízená Záruční listinou zanikne nebo přestane být platná a účinná, nebo Emitent či Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost Záruční listiny.

(g) Neplnění limitu výše vlastního kapitálu Ručitele

Výše vlastního kapitálu Ručitele (i) k 30. 06. každého roku zjištěného z konsolidované neauditované mezitímní finanční závěrky Ručitele nebo (ii) k poslednímu dni každého účetního období zjištěného z konsolidované auditované účetní závěrky Ručitele bude nižší než 180 000 000 Kč (slovy: sto osmdesát milionů korun českých).

(h) Omezení přeměn

Emitent se zúčastní fúze, sloučení, rozdělení či jiné přeměny, uskuteční změnu své právní formy nebo prodá či vloží do základního kapitálu jiné společnosti svůj závod nebo jeho část (**Přeměna**), ledaže v důsledku Přeměny (i) Emitent zůstane součástí Skupiny a (ii) schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů nebude podstatně negativně ovlivněna a (iii) Přeměna nebude mít vliv na platnost a účinnost Finanční záruky.

Dceřiná společnost se zúčastní Přeměny, ledaže (i)(A) v důsledku Přeměny dojde k odštěpení bytových nebo nebytových jednotek v rámci residenčních projektů takové Dceřiné společnosti do separátní entity v rámci Holdingu Trigema, (B) v důsledku Přeměny nedojde ke zvýšení Ukazatele finanční zadluženosti nad hodnotu 0,8 a (C) Přeměna byla provedena za podmínek obvyklých v obchodním styku, jak vyplývá ze znaleckého posudku přijatelného pro Administrátora, nebo (ii) ledaže Přeměna zahrnuje pouze fúze Dceřiných společností.

(i) Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů se stanou právně nevymahatelnými (byť jen částečně), budou v rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoli svou povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy.

(j) Ukončení kotace Dluhopisů

Dluhopisy nebudou nejpozději k Datu emise přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí (popř. na obdobném trhu nástupce BCPP) nebo z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy, které byly na základě žádosti Emitenta přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který Regulovaný trh nahradí.

(k) Soudní a jiná rozhodnutí

Emitent, Ručitel nebo Dceřiná společnost nesplní platební povinnost pravomocně uloženou příslušným orgánem, která jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající pěti procentům celkových konsolidovaných aktiv Skupiny podle poslední uveřejněné účetní závěrky, a to ani ve lhůtě 14 dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi, Ručiteli či příslušné Dceřiné společnosti nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí.

(l) Exekuční řízení

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci či obdobnému řízení ohledně jakékoli části majetku Emitenta nebo Ručitele, jehož hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku

odpovídající pěti procentům celkových konsolidovaných aktiv Skupiny podle poslední uveřejněné účetní závěrky, a toto omezení nebude zrušeno či toto řízení zastaveno či zrušeno do 30 dnů.

(m) Likvidace

Je vydáno pravomocné rozhodnutí veřejného orgánu nebo přijato rozhodnutí příslušného orgánu Emitenta či Ručitele o jeho zrušení s likvidací.

(n) Ukončení činnosti

Emitent nebo Ručitel přestane podnikat, přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost nebo přijde o oprávnění k výkonu své hlavní podnikatelské činnosti.

(o) Insolvency

(i) Emitent nebo Ručitel navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek či povolení reorganizace nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů; (ii) je vydáno rozhodnutí o úpadku Emitenta či Ručitele; (iii) Insolvenční návrh je soudem zamítnut z důvodu, že Emitentův či Ručitelův majetek nepokryje náklady a výdaje spojené s insolvenčním řízením; nebo (iv) Emitent či Ručitel navrhne nebo uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů, protože je není schopen plnit řádně a včas.

## 9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi prostřednictvím Administrátora na Určené provozovny příslušné Oznamení o předčasném splacení, ledaže příslušný Případ porušení byl napraven před tímto doručením nebo Oznamení o předčasném splacení bylo vzato zpět v souladu s článkem 9.3.

## 9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznamení o předčasném splacení může být Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ohledně jeho Dluhopisů a jen pokud je zpětvzetí adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 8 (osm) Pracovních dnů předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.2. Toto zpětvzetí však nemá vliv na Oznamení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

## 9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pokud ustanovení tohoto článku 9 nestanoví jinak, pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7.

## 10. Promlčení

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 3 let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

## 11. Administrátor a Kotační agent

### 11.1 Administrátor

#### 11.1.1 Administrátor a Určená provozovna Administrátora

Administrátorem je J&T BANKA a Určená provozovna je na následující adrese:

J&T BANKA, a.s.  
Sokolovská 700/113a  
186 00 Praha 8

### **11.1.2 Změna Administrátora, Určené provozovny**

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb, pokud taková změna nebude mít vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 13. Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dnů před Dnem výplaty nebo i po něm, nabude účinnosti 30. dnem po Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12.

### **11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů**

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

## **11.2 Kotační agent**

### **11.2.1 Kotační agent**

Kotačním agentem je J&T BANKA.

### **11.2.2 Další a jiný Kotační agent**

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

### **11.2.3 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů**

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s kotačním agentem uzavřené mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jedná Kotační agent jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

## **12. Schůze a změny Emisních podmínek**

### **12.1 Působnost a svolání Schůze**

#### **12.1.1 Právo svolat Schůzi**

Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**) pouze v případech:

- (a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi;
- (b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit; a
- (c) kdy je konání Schůze předpokládáno v člancích 4 nebo 9.

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, ledaže Emitent porušil svou povinnost svolat Schůzi, přičemž v takovém případě hradí náklady na organizaci, svolání a konání Schůze Emitent. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud jím je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o svolání Schůze podle článku 12.1.3 (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání výpisu z evidence Emise (tj. dokladu o počtu všech Dluhopisů opravňujících k účasti na Schůzi) a (ii) uhradit Administrátorovi zálohu na jeho náklady související s přípravou a konáním Schůze, ledaže se s ním dohodne jinak. Podmínky (i) a (ii) jsou předpokladem pro účinné svolání Schůze.

### **12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem**

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko či souhlas Vlastníků dluhopisů pouze:

- (a) v případě návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek podle Zákona o dluhopisech vyžaduje; nebo
- (b) když je svolání a konání Schůze předpokládáné v Emisních podmínkách, tj. v člancích 4.1, 7.6, 9.1 nebo 11.1.2 přičemž se tyto situace nepovažují za změny zásadní povahy ve smyslu § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech.

Emitent je povinen svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud došlo k Případu porušení.

Emitent je oprávněn svolat Schůzi k navržení společného postupu, pokud by podle jeho názoru mohlo dojít k Případu porušení.

### **12.1.3 Oznámení o svolání Schůze**

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 dnů před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) adresovaným Emitentovi a doručeným do Určené provozovny. Emitent bez zbytečného odkladu zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku, avšak v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisů, který je svolavatelem).

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 11:00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna Emisních podmínek ve smyslu článku 12.1.2(a), vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat.

Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## **12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní**

### **12.2.1 Osoby oprávněné se zúčastnit Schůze**

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze (i) Vlastník dluhopisů, který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Emise vedené Centrálním depozitářem a který je uveden ve výpisu z evidence Emise ke konci sedmého dne před datem příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na schůzi**), nebo (ii) osoba, která Administrátorovi poskytne potvrzení od správce, na jehož účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na schůzi o tom, že k Rozhodnému dni pro

účast na schůzi byla Vlastníkem dluhopisů a že Dluhopisy držené touto osobou jsou evidovány na účtu správce z důvodu jejich správy (**Osoba oprávněná k účasti na schůzi**).

Potvrzení podle předchozí věty musí být písemné (s úředně ověřenými podpisy) a v souladu s požadavky Administrátora ohledně obsahu i formy. Pokud je správce právnickou osobou, Administrátor je oprávněn požadovat, aby k tomuto potvrzení byl přiložen originál nebo úředně ověřená kopie výpisu správce z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne staršího než tři měsíce před datem příslušné Schůze. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na schůzi se nepřihlíží.

### **12.2.2 Hlasovací právo**

Počet hlasů náležejících Osobě oprávněné k účasti na schůzi odpovídá poměru nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, které vlastní k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, a celkové nesplacené jmenovité hodnoty Emise k Rozhodnému dni pro účast na schůzi. S Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta, není spojeno hlasovací právo. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) hlasovat.

Plná moc udělená Vlastníkem dluhopisů jakémukoli zmocněnci musí být v písemné formě a jeho podpis musí být úředně ověřen. Pokud je Vlastník dluhopisů právnickou osobou, Administrátor bude po fyzické osobě, která je oprávněna Vlastníka dluhopisů zastupovat na Schůzi na základě plné moci či jinak, požadovat originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu Vlastníka dluhopisů z obchodního rejstříku nebo jiného příslušného rejstříku ne staršího než tři měsíce před datem příslušné Schůze.

### **12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi**

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, nebo prostřednictvím zmocněnce. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků dluhopisů ve smyslu článku 12.3.3 (není-li Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem.

## **12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze**

### **12.3.1 Usnášeníschopnost**

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na schůzi Vlastníky dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty vydané a dosud nesplacené části Emise. Dluhopisy, které byly v majetku Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta, se pro účely výpočtu usnášeníschopnosti nezapočítávají. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se do celkového počtu hlasů hlasy náležející společnému zástupci (je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi).

Před zahájením Schůze poskytne svolavatel sám nebo prostřednictvím Administrátora informaci o počtu všech Dluhopisů a Osobách oprávněných k účasti na schůzi v souladu s Emisními podmínkami.

### **12.3.2 Předseda Schůze**

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

### **12.3.3 Společný zástupce**

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 13.

### **12.3.4 Rozhodování Schůze**

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 7.6, 9.1 a 12.1.2(a) nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. Pokud nestanoví zákon či tyto Emisní podmínky jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

### **12.3.5 Odročení Schůze**

Pokud do jedné hodiny od stanoveného začátku Schůze není usnášeníschopná, bude bez dalšího rozpuštěna.

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a) usnášeníschopná během jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů původního termínu Schůze a ne dříve než pět Pracovních dnů po konání původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 dnů od původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1.

## **12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů**

### **12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze**

Pokud Schůze souhlasila se změnou Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a), pak Osoba oprávněná k účasti na schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), může požadovat vyplacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na schůzi, jakož i poměrného úrokového výnosu, pokud Dluhopisy po konání Schůze následně nepřevede (v případě převodu toto právo zaniká). Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 (třiceti) dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5 (**Lhůta pro žádost**) písemnou žádostí (**Žádost**) určenou Emitentovi a doručenou Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak toto jeho právo zaniká.

Všechny částky splatné Emitentem každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po uplynutí Lhůty pro žádost (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), ledaže se Dluhopisy stanou splatnými dříve na základě těchto Emisních podmínek nebo kogentního ustanovení právních předpisů (v takovém případě se postupuje podle příslušných ustanovení těchto Emisních podmínek nebo kogentních ustanovení právních předpisů). Emitent je oprávněn splatit příslušné částky každému Vlastníkovi dluhopisů, který doručil Žádost ve Lhůtě pro žádost, i přede Dnem předčasné splatnosti dluhopisů. Pokud ustanovení tohoto článku 12.4 nestanoví jinak, použijí se přiměřeně ustanovení článku 7.

### **12.4.2 Náležitosti Žádosti**

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, majetkový účet, na kterém jsou Dluhopisy vedeny, typ majetkového účtu a jméno obchodníka, u kterého je účet vedený. Žádost musí

být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. Žadatel musí ve lhůtě pro doručení Žádosti doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7.

### **12.5 Zázpis z jednání Schůze**

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, do 30 dnů od konání Schůze zázpis obsahující závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo jsou Vlastníci dluhopisů, musí být zázpis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 dnů od konání Schůze Emitentovi na adresu Určené provozovny.

Zázpis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zázpis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze, a to způsobem stanoveným v článku 13 a případně způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky, je-li odlišný.

Pokud Schůze projednávala usnesení o záležitosti uvedené v odst. 12.1.1(a) nebo 12.1.1(b), musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zázpis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápisu uvedena jména Osob oprávněných k účasti na schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty Dluhopisů, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na schůzi.

### **13. Oznámení**

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta [www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance](http://www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance) v jedné ze sekcí Finanční informace Emitent, Finanční informace Ručitel, nebo Periodické informace podle povahy příslušného sdělení. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné splněním postupu podle příslušného právního předpisu. Pokud bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

### **14. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů**

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.

Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy a Emisními podmínkami (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je Městský soud v Praze. V případě, že bude pro spor dána věcná příslušnost okresnímu soudu, místně příslušným soudem bude Obvodní soud pro Prahu 1.

Emisní podmínky mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

### **15. Definice a nadpisy**

Nadpisy uvedené v Emisních podmínkách nejsou rozhodné pro výklad práv a povinností z nich vyplývajících, ale slouží pouze pro lepší orientaci.

Nad rámec zde již definovaných pojmů mají pro účel těchto Emisních podmínek následující pojmy níže uvedeny význam:



**BCPP** znamená společnost Burza cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 471 15 629, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 1773.

**Centrální depozitář** znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 00, IČO: 250 81 489, zapsanou v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 4308 vedenou Městským soudem v Praze.

**ČNB** znamená Českou národní banku ve smyslu zákona č. 6/1993 Sb., o České národní bance.

**Dceřiná společnost** znamená jakoukoli osobu, (i) v níž má Ručitel přímý nebo nepřímý podíl vyšší než 50 % na základním kapitálu či hlasovacích právech nebo (ii) v níž má Ručitel právo jmenovat či odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo (iii) jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku Ručitele.

**Holding Trigema**  znamená společnosti spadající pod holdingovou společnost Trigema a.s., tj. společnosti, v nichž má Trigema a.s. (i) přímý nebo nepřímý podíl vyšší než 50 % na základním kapitálu či hlasovacích právech nebo (ii) v níž má Ručitel má právo jmenovat či odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo (iii) jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku Trigema a.s.

**J&T BANKA** znamená společnost J&T BANKA a.s. se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00, Praha 8 - Karlín, IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 1731.

**Kvalifikovaná většina** znamená tři čtvrtinová většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

**Pracovní den** znamená jakýkoli den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách.

**Rozhodný den pro výplatu** je den, který o 30 dnů předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

**Skupina** znamená Ručitele a jakoukoli Dceřinou společnost.

**Výnosové období** znamená roční období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů; pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroků neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

## **VII. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI**

Emitentovi není, vyjma zájmů J&T BANKY v pozici Manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu, a společnosti J&T IB and Capital Markets, a.s. v pozici Aranžéra, znám žádný zájem osob zúčastněných na Emisi a nabídce Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

J&T BANKA působí též v pozici Administrátora a Kodačního agenta.

J&T BANKA a společnosti J&T IB and Capital Markets, a.s. se podílejí na přípravě Emise a spuvisejících činnostech, za což jim Emitent hradí doměnu. J&T BANKA a společnosti J&T IB and Capital Markets, a.s. mohou být motivováni prodat Dluhopisy s ohledem na jejich motivační odměny vázané na skutečně upsaný objem Dluhopisů, což může vést ke střetu zájmů. J&T BANKA a společnosti J&T IB and Capital Markets, a.s. i jsou povinni přijmout opatření pro zamezení střetu zájmů ve smyslu příslušných právních předpisů.

## VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Čistý výtěžek Emise bude primárně použit k refinancování stávajícího zadlužení Emitenta a k vnitroskupinovému financování společností ze Skupiny, které ho následně použijí na svoji podnikatelskou činnost spočívající zejména ve výstavbě rezidenčních a komerčních nemovitostí. Konkrétně bude tento výtěžek použit zejména k refinancování existujících dluhů Emitenta z druhé emise dluhopisů (ISIN: CZ0003520603) v celkové výši 500 mil. Kč a k investicím do projektů *LIHOVAR Smíchov* (etapa JIH, se zahájením stavebních prací ve druhém kvartálu 2024) a *Polyfunkční dům Paprsek* (ve výstavbě od 10/2022, s plánovaným dokončením v prvním kvartálu 2025). Dále může být výtěžek použit i na akvizice nových společností a aktiv do Skupiny.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, včetně provizí, poplatků a dalších nákladů nepřevyšší (i) max. 3,75 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. 18.750.000 Kč), resp. (ii) max. 3,75 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty Emise, včetně případného navýšení (tj. 26.250.000 Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 481.250.000 Kč, resp. 673.750.000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

## IX. INFORMACE O EMITENTOVĚ

### 1. Oprávnění auditoři

Účetní závěrky Emitenta sestavena podle IFRS za období let 2021 a 2022 byly auditovány společností:

Obchodní firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	071
Sídlo:	Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, Česká republika
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145
Bydliště/místo podnikání:	Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, Česká republika

Emitentovy finanční údaje byly ověřeny Auditorem emitenta, který je veden v seznamu auditorů společností u Komory auditorů České republiky pod oprávněním číslo 071.

Na základě ověření Emitentových finančních údajů Auditor emitenta vypracoval Zprávy nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitent podle svého nejlepšího vědomí prohlašuje, že Auditor emitenta ani žádný jeho člen nedisponují významným zájmem v Emitentovi. V souvislosti s tímto prohlášením Emitent zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Emitentem ze strany Auditora emitenta, možnou předchozí účast Auditora emitenta ve statutárních orgánech Emitenta či možné propojení Auditora emitenta s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

Emitent prohlašuje, že požádal Auditora emitenta o audit Emitentových finančních údajů, a vypracované zprávy Auditora emitenta byly do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora emitenta.

### 2. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu v kapitole II. Rizikové faktory.

### 3. Údaje o Emitentovi

#### 3.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	Trigema Real Estate Finance a.s.
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 22808
IČO:	064 49 468
LEI:	3157003C41UQ83QHLC44
Datum vzniku:	20. 09. 2017
Datum založení:	30. 08. 2017
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	221 355 211
Fax:	251 612 580
E-mail:	<a href="mailto:trigema@trigema.cz">trigema@trigema.cz</a>

Internetová webová adresa:	<a href="http://www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance">www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance</a> Informace na uvedených webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Předmět podnikání Emitenta:	Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z článku 3 stanov Emitenta. Podle stanov Emitenta je jeho předmětem podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Účel Emitenta:	Emitent byl založen za účelem získávání finančních prostředků a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování.
Právní předpisy, kterými se řídí Emitent	Jedná se zejména o následující: Občanský zákoník Zákon o obchodních korporacích Živnostenský zákon

### **3.2 Události specifické pro Emitenta**

Emitent si není vědom žádné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny s výjimkou dluhopisů popsanych v sekci 3.9 této kapitoly.

### **3.3 Rating Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů**

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating.

### **3.4 Významné změny struktury financování Emitenta**

Emitent neprovedl od data vyhotovení poslední zveřejněné účetní závěrky, tj. řádné účetní závěrky 31. 12. 2022, do data vyhotovení tohoto Prospektu žádné významné změny struktury financování Emitenta.

Neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Emitenta pevně zavázaly.

### **3.5 Popis očekávaného financování činnosti Emitenta**

Emitent je společnost založená za účelem získávání finančních prostředků a následného poskytování vnitroskupinového financování. Emitentova dosavadní činnost je financována emisemi dluhopisů, přičemž obdobně tomu tak bude i v budoucnu. Emitent nepřijímá a nehodlá přijímat žádné bankovní úvěry ani jiné úvěry s výjimkou případné zápůjčky od Ručitele.

### **3.6 Investice**

Emitent neprovedl po rozvahovém dni poslední zveřejněné auditované účetní závěrky žádné významné investice, které se svou povahou vymykají běžným investicím Emitenta a jsou důležité pro vyhodnocení solventnosti Emitenta.

### **3.7 Historie a vývoj Emitenta**

Emitent byl založen dne 30. 08. 2017 zakladatelskou listinou (NZ 447/2017) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou Trigema Real Estate Finance a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808 dne 20. 09. 2017. Emitent je součástí Skupiny a Holdingu Trigema.

### 3.8 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 5 000 000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen do 5 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 000 Kč. Všechny akcie Emitenta jsou akcie kmenové a není s nimi spojeno žádné zvláštní právo. Všechny akcie Emitenta mají listinnou podobu a znějí na jméno.

### 3.9 Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Emitentem

V současné době Emitent nemá vůči Ručiteli žádné dluhy z žádných úvěrů. Emitent vydal následující dosud nesplacenou emisi Dluhopisů přijatých k obchodování na Regulovaném trhu BCPP: Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) – Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 s pevným úrokovým výnosem 5,10 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě vydaných dluhopisů 500 000 000 Kč, s datem emise 19. 12. 2018 a splatností 19. 12. 2023, dále Dluhopisy Trigema REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) – Dluhopisy Trigema REF5,10/25 s pevným úrokovým výnosem 5,10 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě vydaných dluhopisů 300 000 000 Kč, datem emise 27. 01. 2021 a splatností 27. 01. 2025, a dále Dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) – Dluhopisy Trigema REF VAR/35 s pohyblivým úrokovým výnosem 6M PRIBOR + 2,3 % p.a., v celkové jmenovité hodnotě vydaných dluhopisů 400 000 000 Kč, datem emise 27. 01. 2022 a splatností 27. 01. 2025.

## 4. Hlavní činnosti a předmět podnikání Emitenta

### 4.1 Hlavní činnosti prováděné Emitentem

Emitent byl založen za účelem získávání finančních prostředků a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování. Vedle emisí dluhopisů, které jsou popsány v sekci 3.9, poskytnul Emitent krátkodobé a dlouhodobé půjčky společně ve Skupině, jejichž účelem je financování developerských projektů a které jsou detailněji popsány v kapitole II. (Rizikové faktory) v sekci 1 (Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi).

Následující tabulka ukazuje přehled zápůjček poskytnutých Emitentem ke dni 25. 05. 2023 (v tis. Kč):

Vydlužitel	Výše zápůjčky od Emitenta	Splatnost do	Výše úrokové sazby	Podřízenost
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	584 550	31.12.2024	8,9 % p.a.	Zápůjčka podřízena bankovnímu úvěru do výše 322,5 mil. Kč.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	10 200	31.12.2023	8,9 % p.a.	Nepodřízená zápůjčka
Trigema Real Estate a.s.	529 417	31.12.2023	8,9 % p.a.	Nepodřízená zápůjčka

Emitent od data svého vzniku k datu Prospektu nevykonával a neplánuje vykonávat žádnou další podnikatelskou činnost.

### 4.2 Další činnosti prováděné Emitentem

Emitent vyjma hlavní činnosti uvedené v sekci 4.1 výše žádné další činnosti nevykonává.

## 5. Hlavní trhy a postavení Emitenta

Postavení Emitenta na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru Emitentovy podnikatelské činnosti. Hlavní podnikatelskou činností Emitenta je poskytování vnitroskupinového financování. Ve vztahu k Emitentovi tedy nelze identifikovat postavení na trhu, neboť Emitent působí téměř výhradně v rámci Skupiny, a není tedy účastníkem vnějšího trhu. Pro Emitenta jsou relevantní faktory trhu ovlivňující Ručitele a Skupinu.

Postavení Ručitele a Skupiny na trhu je popsáno v kapitole X. (Informace o Ručiteli) v sekci 6 (Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny) tohoto Prospektu.

## 6. Organizační struktura Emitenta

### 6.1 Jediný akcionář Emitenta

Jediným akcionářem Emitenta je Ručitel, jenž je ze 100 % vlastněn Jediným akcionářem, jehož 100% podíl vlastní Ing. Marcel Soural. Vztah ovládání Emitenta Ručitelem je tedy založen přímým vlastnictvím všech akcií Emitenta.

Charakter kontroly Emitenta ze strany Ručitele vyplývá z práv a povinností Ručitele spojených s vlastnictvím všech akcií Emitenta, kdy Ručitel vykonává působnost nejvyššího orgánu Emitenta. Emitent nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře. Emitent je členem Holdingu Trigema. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Emitent zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Emitent si není vědom žádných ujednání, která mohou vést ke změně kontroly Emitenta.

### 6.2 Skupina

Emitent je součástí Skupiny. Popis Skupiny je obsažen v kapitole X. (Informace o Ručiteli) v sekci 7.2 (Skupina) tohoto Prospektu. Emitent nemá žádné dceřiné společnosti.

### 6.3 Závislost na Skupině

Emitent je závislý na Ing. Marcelovi Souralovi, který nad ním vykonává kontrolu, jelikož vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Jediného akcionáře a ten následně vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Ručitele, jenž vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Emitenta.

Emitent byl zřízen za účelem získávání finančních prostředků a poskytování těchto prostředků společností ve Skupině ve formě půjček nebo jiného financování. Schopnost Emitenta splnit závazky tak bude významně ovlivněna schopností Skupiny nebo daných subjektů ze Skupiny splnit závazky vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na subjektech ze Skupiny a jejich hospodářských výsledcích.

Následující tabulka ukazuje individuální finanční údaje (CAS) k 31. 12. 2022 v tis. Kč o společnostech ze Skupiny, které mají od Emitenta poskytnutou nesplacenou zápůjčku k 25. 05. 2023.

Název společnosti	Bilanční suma	Dlouhodobá aktiva	Vlastní kapitál	Cizí zdroje celkem	Výše zápůjčky od Emitenta	Závazky k úvěrovým institucím	Obrat	Výsledek hospodaření před zdaněním
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	1 540 513	70 896	2 911	1 537 590	584 550	538 961	73	- 916

Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	284 376	0	2 062	282 315	10 200	0	2 856	1 658
Trigema Real Estate a.s.	1 452 496	1 312 410	845 428	607 068	529 417	0	429 378	112 374

## **7. Informace o trendech**

### **7.1 Žádná podstatná negativní změna**

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené Auditorem emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta a ani ve vyhlídkách Skupiny.

### **7.2 Informace o známých trendech**

Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Emitenta bude i nadále poskytování vnitroskupinového financování. Na Emitenta budou proto nepřímě působit totožné vlivy jako na členy Skupiny, kterým bude poskytovat financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Skupiny splácet prostředky poskytnuté Emitentem.

Emitent a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu rezidenčního bydlení. Tyto trendy jsou popsány v kapitole X. (Informace o Ručiteli) v sekci 8 (Informace o trendech) tohoto Prospektu.

## **8. Prognózy nebo odhady zisku**

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

## **9. Správní, řídicí a dozorčí orgány Emitenta**

### **9.1 Správní rada**

Správní rada je statutárním orgánem Emitenta, který jedná za Emitenta samostatně. Správní radě náleží obchodní vedení a dohled nad činností Emitenta.

Člena správní rady volí valná hromada, resp. jediný akcionář Emitenta.

Správní rada Emitenta je jednočlenná a jejím jediným členem je Ing. Marcel Soural, jehož pracovní adresa je Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800.

Přehled relevantních údajů o Ing. Marcelu Souralovi je uveden v kapitole X. (Informace o Ručiteli) v sekci 10.1. (Představenstvo) tohoto Prospektu.

### **9.2 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti**

Aktuálně je Ing. Marcel Soural jediným členem správní rady Emitenta a zároveň 100 % nepřímým vlastníkem Emitenta.

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi člena správní rady ve vztahu k Emitentovi a jeho soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu jeho funkcí v představenstvech nebo dozorčích radách či obdobných orgánech společností uvedených v kapitole X. (Informace o Ručiteli) v sekci 7 a 10 tohoto Prospektu může dojít ke vzniku střetu zájmů. Důvodem je, že je rovněž členem orgánů dalších společností a sleduje i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Emitent dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Emitenta, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Občanský zákoník a Zákon o obchodních korporacích. Emitent se při své



správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoli kodexu správy a řízení společnosti. Řídí se však požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

#### **10. Soudní a rozhodčí řízení**

Emitent prohlašuje, že není a v předešlých 12 měsících nebyl účastníkem žádného soudního ani rozhodčího řízení, které má nebo by mohlo mít nebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, Ručitele nebo Skupiny.

#### **11. Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta**

Od konce finančního období, tj. od poslední účetní závěrky dne 31. 12. 2022, za které byly zveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně výhledek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

#### **12. Významné smlouvy**

Emitent nemá uzavřené žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku dluhů, podstatných pro Emitenta a jeho schopnost splácet Dluhopisy.

Emitent uzavře s některými Dceřinými společnostmi smlouvy, kterými poskytne prostředky získané Emisí dluhopisů. Těmito smlouvami jim poskytne vnitroskupinové financování.

#### **13. Zveřejněné dokumenty**

Po dobu 10 let od uveřejnění tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta či Ručitele), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta na adrese Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800:

- zakladatelská listina a stanovy Emitenta;
- výroční zpráva, účetní závěrka Emitenta a zpráva Auditora emitenta za období roku 2022;
- mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta ke dni 30. 06. 2022;
- výroční zpráva, účetní závěrka Emitenta a zpráva Auditora emitenta za období roku 2021;
- mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta ke dni 30. 06. 2021;
- výroční zpráva, účetní závěrka Emitenta a zpráva Auditora emitenta za období roku 2020;
- mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta ke dni 30. 06. 2020; a
- výroční zpráva, účetní závěrka Emitenta a zpráva Auditora emitenta za období roku 2019.

Po dobu 10 let budou shora uvedené finanční výkazy k dispozici též v elektronické podobě dostupné na internetových stránkách <https://www.trigema.cz/kdo-jsme/pro-investory/financni-informace-emitent/> .

## **X. INFORMACE O RUČITELI**

### **1. Oprávnění auditoři**

Konsolidované účetní závěrky Ručitele za období let 2020, 2021 a 2022 byly auditovány společností:

Obchodní firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	071
Sídlo:	Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, Česká republika
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145
Bydliště/místo podnikání:	Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, Česká republika

Ručitelovy finanční údaje byly vypracovány v souladu s českými účetními standardy (CAS). Ručitelovy finanční údaje za roky 2020, 2021 a 2022 byly ověřeny Auditorem emitenta.

Ručitel prohlašuje, že požádal Auditora emitenta o audit jeho finančních výkazů za roky 2020, 2021 a 2022 a takto vypracované zprávy Auditora emitenta byly do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny s jeho souhlasem.

Na základě ověření Ručitelových finančních údajů za roky 2020, 2021 a 2022 Auditor emitenta vypracoval Zprávy nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Prospektu zahrnuty odkazem v kapitole III. (*Informace zahrnuté odkazem*).

Ručitel prohlašuje, že Auditor emitenta ani žádný jeho člen nedisponují významným zájmem v Ručiteli. V souvislosti s tímto prohlášením Ručitel zvážil především možné vlastnictví cenných papírů vydaných Ručitelem ze strany Auditora emitenta, možnou předchozí účast Auditora emitenta ve statutárních orgánech Ručitele či možné propojení Auditora emitenta s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

### **2. Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli**

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v úvodu tohoto Prospektu – Hlavní rizika vztahující se k Ručiteli a ke Skupině.

### **3. Údaje o Ručiteli**

#### **3.1 Základní údaje o Ručiteli**

Obchodní firma:	Trigema Real Estate a.s.
Místo registrace:	Ručitel je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 15657.
IČO:	289 79 141
LEI:	315700EVRO96S5H9R408
Datum vzniku:	21. 10. 2009
Datum založení:	14. 10. 2009
Sídlo:	Praha 5 – Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800, Česká republika
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	221 355 211
Fax:	251 612 580
E-mail:	<a href="mailto:trigema@trigema.cz">trigema@trigema.cz</a>

Web:	<a href="https://www.trigema.cz/kdo-jsme/pro-investory/financni-informace-rucitel/">https://www.trigema.cz/kdo-jsme/pro-investory/financni-informace-rucitel/</a>
Předmět podnikání Ručitele:	Informace na uvedených webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu. Ručitel byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z čl. 3 stanov Ručitele. Podle stanov Ručitele je jeho předmětem podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Účel Ručitele:	Ručitel zastřešuje aktivity Skupiny Trigema v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti.
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel	Jedná se zejména o následující: Občanský zákoník Zákon o obchodních korporacích Živnostenský zákon Společnosti ze Skupiny se dále řídí především Stavebním zákonem, Správním řádem a ZPVŽP.

### 3.2 Události specifické pro Ručitele

Ručitel si není vědom žádné události specifické pro Ručitele nebo jakoukoli Dceřinou společností, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele či Skupiny.

### 3.3 Investice

Neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Ručitele či Dceřiné společnosti pevně zavázaly.

### 3.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

Ručitel byl založen dne 14. 10. 2009 zakladatelskou listinou (NZ 191/2009) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou Trigema Projekt Alfa a.s. Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 15657 dne 21. 10. 2009. V roce 2010 došlo k přejmenování Ručitele na Trigema Real Estate a.s. Další údaje k historii Ručitele, Skupiny a Holdingu Trigema jsou uvedeny v následující tabulce.

#### Historie aktivit Skupiny

<b>1994</b>	Založení společnosti Trigema s.r.o. (2007 přeměna na akciovou společnost).
<b>1997</b>	Stavba bytového domu v Radotíně.
<b>1998</b>	Dokončení prvního developerského projektu v Radotíně, projekt bytového domu v Nýřanské ulici.
<b>1999</b>	Dokončení stavby BD Nýřanská.
<b>2002</b>	Kolaudace bytových domů v Roztokách A1 a A2 a výstavba BD Jinonice.

2003	Stavba BD Jinonice, příprava BD Stodůlky, založení společnosti Trigema Development s.r.o.
2004	Zahájení výstavby BD Stodůlky a 2. etapy zástavby roztockého náměstí BD Roztoky B2+B3.
2005	Zahájení výstavby kongresového centra, dokončení 4 bytových domů ve Stodůlkách.
2006	Dokončení polyfunkčních domů v Roztokách a kongresového hotelu Academic.
2007	Dokončení 2. etapy BD Stodůlky, akvizice do projektové společnosti BD Letňany.
2008	Výstavba rezidenčního projektu Barevné Letňany.
2009	Založení Trigema Projekt Alfa a.s. (Ručitele) se základním kapitálem 2 000 000 Kč.
2009	Výstavba 2. etapy Barevných Letňan – Žlutého domu.
2010	Dokončení 2. etapy BD Letňany a zahájení 3. etapy – Modrého domu.
2011	Zahájení Rezidence 3D.
2012	Dokončení Rezidence 3D, zahájení výstavby 2Barevných Letňan.
2013	Dokončení I. etapy 2Barevných Letňan, zahájení stavby II. a III. etapy 2Barevných Letňan, PV Roztoky.
2014	Dokončení II. a III. etapy bytových domů 2Barevné Letňany, zahájení výstavby projektu SMART Byty.
2015	Dokončení výstavby I. etapy projektu SMART Byty Nové Butovice, zahájení výstavby CLB@Letňany.
2016	Dokončení výstavby II. etapy projektu SMART Byty Nové Butovice, zahájení výstavby BLV@Horní Měcholupy a CSV@Řepy.
2017	Zahájení výstavby JRM@Lužiny, KLR@Plzeň. Dokončení projektů CLB@Letňany, BLV@Horní Měcholupy a CSV@Řepy.
2018	Zahájení výstavby NMN@Holešovice a dokončení projektů JRM@Lužiny a KLR@Plzeň.
2019	Dokončení projektu NMN@Holešovice, zahájení výstavby projektů Nová „Nuselská“ a V Zahrádkách, Plzeň.
2020	Dokončení projektů Nová „Nuselská“ a V Zahrádkách, Plzeň, zahájení výstavby projektů Bydlení Bráník a FRAGMENT.
2021	Dokončení projektu Bydlení Bráník, zahájení výstavby projektu Bydlení Skvrňany a demolice původního objektu při revitalizaci brownfieldu Lihovaru Smíchov.
2022	Zahájení výstavby projektu Lihovar Smíchov (1. etapa), zahájení stavby projektu Bytový dům Paprsek, dokončení a částečná kolaudace projektu Bydlení Skvrňany.

### 3.5 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 100 000 000 Kč (slovy: sto milionů korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen do 10 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 200 000 Kč, 9 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10 000 000 Kč a 8 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 000 Kč. Všechny akcie Ručitele jsou kmenové a není s nimi spojeno žádné zvláštní právo. Všechny akcie Ručitele mají listinnou podobu a znějí na jméno.

### 3.6 Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Ručitelem

Ručitel nemá žádné úvěry, emitované investiční nástroje ani vydané či nesplacené dluhové cenné papíry.

Následující tabulka ukazuje strukturu závazků společností, které k datu Prospektu jsou stále členy Skupiny, k úvěrovým institucím k 25. 05. 2023.

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 25. 05. 2023 v tis. Kč
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	15.11.2024	Překlenovací úvěr	1M PRIBOR + 2,0 % p.a.	59 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	04. 01. 2025	Akviziční úvěr	1M PRIBOR + 2 % p.a.	194 500
Trigema Stodůlky a.s.	Československá obchodní banka, a. s.	25. 10. 2023	Překlenovací úvěr (bude refinancován Projektovým úvěrem v 06/2023)	1M PRIBOR + 2 % p.a.	119 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a.s.	30. 06. 2026	Projektový úvěr	M PRIBOR + 1,5 % p.a.	344 461
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	30. 11. 2029	Projektový úvěr	4,05 % p.a.	633 211

Následující tabulka ukazuje strukturu závazků Skupiny k datům 31. 12. 2020, 31. 12. 2021 a 31. 12. 2022, podle auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele za roky 2020, 2021 a 2022.

v tis. Kč	31. 12. 2020	31. 12. 2021	31. 12. 2022
<b>Celkem závazky</b>	<b>1 272 417</b>	<b>3 040 612</b>	<b>3 428 722</b>
<i>Dlouhodobé závazky</i>	702 570	1 629 638	2 000 081
<i>Krátkodobé závazky</i>	569 847	1 347 974	1 428 641

Následující tabulka ukazuje údaje o dlouhodobých a krátkodobých závazcích Skupiny k Jedinému akcionáři k datu 31. 12. 2020, 31. 12. 2021 a 31. 12. 2022, podle auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele za roky 2020, 2021 a 2022.

<i>v tis. Kč</i>	<b>31. 12. 2020</b>	<b>31. 12. 2021</b>	<b>31. 12. 2022</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
<i>Závazky ovládající os.</i>	0	102 842	111 008
<b>Krátkodobé závazky</b>			
<i>Závazky ovládající os.</i>	101 446	53 968	52 198

#### **4. Hlavní činnosti a předmět podnikání Ručitele**

##### **4.1 Hlavní činnosti prováděné Ručitelem**

Ručitel byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z článku 3 stanov Ručitele. Předmětem podnikání Ručitele je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Ručitel zastřešuje aktivity Skupiny Trigema v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti.

##### **4.2 Další činnosti prováděné Ručitelem**

Ručitel vyjma hlavní činnosti uvedené v sekci 4.1 výše žádné další činnosti nevykonává.

#### **5. Popis činnosti Ručitele a Skupiny**

Skupinu, která je dále popsána v sekci 7.2, tvoří:

- Ručitel;
- SPV založené speciálně pro každý rezidenční projekt (dále viz sekce Trigema Chytré bydlení níže);
- SPV založené speciálně pro každý nerezidenční projekt;
- společnost Trigema Development s.r.o. poskytující níže popsané služby pro SPV a Ručitele; a
- Emitent.

##### **5.1 Trigema Development s.r.o.**

Trigema Development s.r.o. smluvně zajišťuje pro jednotlivá SPV ze Skupiny zejména tyto činnosti:

- úplatné zajištění výkonu činností směřujících k získání pravomocných stavebních povolení a kolaudačního rozhodnutí na stavbu;
- řízení a dozor nad realizací projektu a stavebního procesu v rámci stavebních prací (včetně, nikoli však pouze, odborného dozoru, technického dozoru a inženýrských prací);
- řízení a organizace procesu projektových prací;
- služby spočívající v kontrole kvality;
- úplatné zajištění výkonu činností směřujících k prodeji bytových a nebytových jednotek projektu;

- akviziční činnost směřující k uzavření kupních smluv na pozemky, případně společnosti vlastníci pozemky, na kterých budou projekty realizovány.

Následující tabulka shrnuje informace o tržbách Skupiny v relevantních oblastech za období roku 2021 a 2022 (v tis. Kč)

	Tržby za prodej bytových jednotek	Tržby z ostatních služeb	Tržby z nájmu	Celkem
2021	181 041	30 462	7 882	219 385
2022	1 491 566	41 775	2 592	1 535 933

## 5.2 Trigema Real Estate: Architektura. Udržitelnost. Technologie

Holding Trigema včetně Skupiny na rezidenčním trhu již od roku 2014 uplatňuje jednotnou značku, která zastřešuje všechny její rezidenční projekty. Značka Chytré bydlení, která byla známá do roku 2020 představuje komplexní spektrum výhod, které dělají domov klientů Trigemy spokojenější a bezpečnější. Tento sub-brand byl v posledních 2 letech mírně upozaděn a aktuálně je používán zejména pro marketingovou komunikaci technického nastavení standardu bydlení. Zohledňované aspekty byly a jsou: bezpečí a zdraví; moderní technologie; ekologie a energie; správná cena; služby na dosah.

Od roku 2020 došlo k významovému zjednodušení a aktuálně charakterizují bydlení v rámci rezidenční divize Trigema tři dominantní oblasti, které jsou spolu ve vzájemné a neoddělitelné symbióze. Je to design, který oslavuje výjimečnost a krásu architektury rozvinutou o originalitu umění. Dále udržitelnost: uvědomujeme si vlastní odpovědnost nejen k prostředí, ve kterém podnikáme a žijeme. A v neposlední řadě chytré technologie, které se stávají každodenním pomocníkem v domácnosti.

Z pohledu konečného uživatele dokončeného bydlení bylo důležité uvědomění, že nejde jen o produkt bytu, jako uskupení několika stěn, ani jako o služby bydlení, která je neodmyslitelně spojena s bytem. Jde zejména o domov klientů. Ať už jde o vlastnické bydlení nebo o pronajatý byt, vždy je důležitý charakter, povaha, záliby a aspirace konkrétního obyvatele. Jde tedy o místo, kde bude dobře a kde najdou vše, co potřebují ke spokojenému životu. Domov si vytvářejí sami podle sebe, podle toho, čím jsou.

V rámci produktové segmentace jsou aktuální a připravované projekty rozřazeny do 3 kategorií. AAA, A a standard. Do kategorie AAA patří: LIHOVAR Smíchov, FRAGMENT Karlín. V kategorii A jsou zařazeny: PAPERSEK Stodůlky, dokončený projekt Bydlení Bráník. Ve standardním provedení pak zůstává regionální projekt Bydlení Skvrňany.

## 5.3 Nejdůležitější realizované projekty

Následující údaje o nejdůležitějších realizovaných projektech jsou uvedené k 25. 05. 2023. Informace o poskytnutých zápůjčkách společnostem ve Skupině naleznete v kapitole II. (Rizikové faktory) v sekci 1. (Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi).

### 5.3.1 Bydlení Skvrňany; Plzeň 3 - Skvrňany

Developer: Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.

Počet bytů: 203

Realizace: 04/2021–11/2022

Velikost obchodních ploch: 0 m<sup>2</sup>

Stav: Zkolaudováno

Prodáno: 90 % jednotek

## Vizualizace projektu



Chytré bydlení Skvrňany je svěží rezidenční areál se zhruba 200 byty určený všem, kteří touží po velkorysém bydlení s vlastním soukromým parkem skvělou dostupností. Sedmi šestipodlažními domy jsme orámovali srdce celého areálu, vlastní soukromý park, který funguje nejen jako přírodní relaxační zóna, ale je i místem vzájemného setkávání.

### 5.3.2 *FRAGMENT (Nájemní bydlení); Praha 8 - Karlín*

Developer: Trigema Projekt Fragment s.r.o

Počet bytů: 140

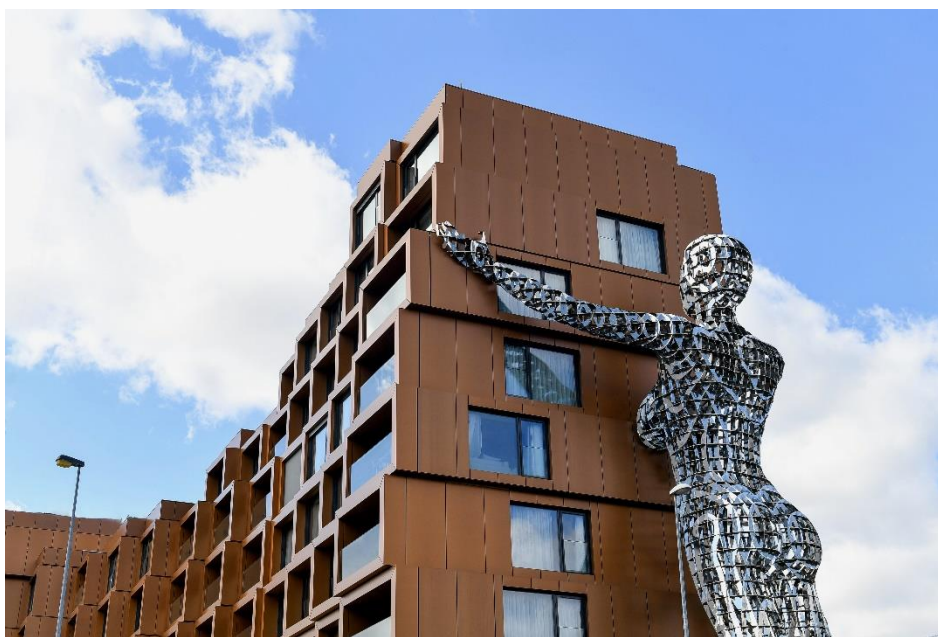
Realizace: 10/2020 – 6/2023

Velikost obchodních ploch: 2 417 m<sup>2</sup>

Stav: Kolaudace 6/2023

Pronajato: 71 % bytových jednotek, 100 % komerčních jednotek

## Vizualizace projektu FRAGMENT





Fragment je architektonicky unikátní projekt nájemního bydlení zasazený do nejoriginálnější pražské čtvrti Karlín a navržený ateliérem Qarta ve spolupráci s Davidem Černým.

Fragment už svým jménem odráží fragmenty času” a spojení přítomnosti, minulosti a budoucnosti, “fragmenty životů” svých obyvatel i “fragmenty umění”. Unikátní stavba celou svou podstatou zdaleka přesahuje hranice „obyčejného“ rezidenčního bydlení.

Objekt pojatý jako umělecké dílo, který coby fragment časů minulých upomene původní účel Invalidovny. Fragment minulosti se tak spojí se současností, zatímco fragmenty budoucnosti ztělesní 140 bytů k pronájmu.

Budova Fragment je tvořena 140 plně vybavenými byty k pronájmu, které nabízí dispozice od 1+kk až po mezonety s vlastními střešními terasami, designově zařízené interiéry propojené s exteriérem a z vyšších podlaží výhled na pražské panorama. Součástí budovy je také 119 garážových stání v podzemním podlaží.

Karlín představuje jednu z developersky nejpoblárnějších pražských lokalit<sup>22</sup>, ve které se snoubí tyto aspekty života ve městě: skvělá dostupnost centra, pestrá občanská vybavenost, množství zeleně a podniky vytvářející sousedskou atmosféru.

Technologickou laťku nastavuje projekt nájemního bydlení Fragment vysoko – mezi technologie, které společnost Trigema při výstavbě využívá, patří zelené střechy, tepelná čerpadla, vzduchotechnika s rekuperací, čidla CO, vytápění i chlazení za využití aktivovaných betonových stropů či studny pro pokrytí spotřební a provozní vody.

Všechny byty k pronájmu jsou řešeny tak, aby zaujaly důmyslně řešenými dispozicemi a designovým vybavením. Každá část rezidence má vlastní lobby, centrální bod vytvoří hlavní recepce s nepřetržitou ostrahou. Celý objekt navíc oživuje veřejný parter se zelení, vodními prvky a klidovou zónou.

### **5.3.3 LIHOVAR Smíchov I. etapa; (Praha 5 – Smíchov)**

Developer: Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Počet bytů (I. Etapa): 245

Realizace: 02/2022 – 04/2024

Velikost obchodních ploch (projekt): 4 454 m<sup>2</sup>

Stav: Vnitřní omítky 1. etapy dokončeny

Prodáno: 40 % bytových jednotek, 50 % komerčních jednotek

#### **Vizualizace I. etapy projektu**

---

<sup>22</sup> Zdroj: <https://www.asb-portal.cz/architektura/urbanismus/promeny-prazske-ctvrti-karlin>



Unikátní rezidenční komplex, nabídne okolo 550 bytů s dispozicemi od malých 1 + kk až po luxusní velkorysé 5 + kk se střešní terasou a vířivkou. Zelené střechy domů poskytnou všem obyvatelům úchvatné výhledy na město a údolí Vltavy. Projekt Lihovar široce přesahuje oblast „pouhého bydlení“: celý areál, který je na dohled od krásné přírody pražského Děvína, je totiž koncipován jako místo setkávání a kultury a jeho ambicí je stát se společenským srdcem celého jižního Smíchova.

Komplex Lihovar tvoří soubor domů s cihlovými fasádami a všudypřítomný industriální duch staré smíchovské zástavby se v něm citlivě mísí s originální architekturou, nejmodernějšími materiály, uměním i vlastními životy jeho obyvatel.

Kromě bydlení samotného nabídne nová čtvrť sevřená ulicemi Nádražní a Strakonická autonomní gastronomické centrum s autentickou a pohodovou jižanskou atmosférou, kde vznikne jeden z největších pražských foodmarketů. Domov v Lihovaru najde i kultura a výtvarná scéna. Pětipatrová galerie v originální historické budově Varny totiž otevřela dveře současnému umění. Na jaře 2023 zde vznikla galerie moderního umění Museium, což je galerie umělce Davida Černého. Na více než 4500 metrech čtverečních pak nový komplex nabídne i prostor pro supermarket a místní obchůdky či kavárny a součástí areálu bude také k 650 parkovacím místům v podzemních garážích.

#### 5.3.4 *Polyfunkční dům Paprsek; Praha 5 - Stodůlky*

Developer: Trigema Stodůlky a.s.

Realizace: 8/2022 – 3/2025

Stav: Ve výstavbě, hrubá stavba hotová ve 3Q 2023

Počet bytů: 271

Velikost obchodních ploch: 2 404 m<sup>2</sup>

Prodáno: 25 % bytových jednotek, 0 % komerčních jednotek

#### **Vizualizace projektu**





Bytové domy Paprsek nabídnou moderní bydlení přímo na stanici metra Stodůlky. Na místě bývalého obchodního centra roste 6 zcela odlišných budov, ve kterém noví majitelé nalezou nabídku bytů různých velikostí v dispozici od 1+kk do 4+kk, vybavených moderními technologiemi řídícími spotřebu energií nebo vnější stínění oken. Všechny byty jsou navrženy tak, aby poskytly svým majitelům komfort odpovídající současným standardům bydlení v hlavním městě.

Součástí objektu bude také téměř 2,5 tisíce m<sup>2</sup> komerčních ploch, které nabídnou nejen majitelům nových bytů kvalitní občasnou vybavenost. Ve dvou podzemních podlažích se bude nacházet 280 garážových stání.

## 5.4 Přípravované projekty<sup>23</sup>

### 5.4.1 LIHOVAR Smíchov II. etapa; (Praha 5 – Smíchov)

Developer: Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Počet bytů: 121

Realizace: 04/2024 – 06/2026

Velikost obchodních ploch: 2 000 m<sup>2</sup>

Stav: není ve výstavbě

Prodáno: není v prodeji

---

<sup>23</sup> Vzhledem k tomu, že některé projekty ještě nejsou ve fázi, kdy je možno přesně stanovit velikost obchodních ploch, kanceláří, případně počet bytů a může u těchto projektů nastat významná odchylka v uvedených parametrech, jsou tyto položky uvozeny slovem "přibližně". Přibližné údaje jsou stanoveny na základě odhadů Emitenta vyplývající z dané fáze přípravy projektu a nemusí být konečné.

Celkové náklady projektu: 2 700 mil. Kč (dohromady s etapou III.)

### Vizualizace II. etapy projektu



Druhá etapa bude zahrnovat kulturní a společenské centrum. Lihovar nebude „jen pouhým“ bydlením, ale stane se místem setkávání, kultury a zábavy. Místem, které bydlení povyšuje na kulturní a společenský zážitek a zároveň svým spířem vypráví životní příběhy svých obyvatel.

Celý parter a první dvě podlaží proto budou věnovány společenskému životu a gastronomii a počítají s celoročním provozem. Multifunkční centrum vnese do projektu kulturního ducha a otevře dveře rozmanitým kulturním akcím, jako je například promítání, kino, divadelní inscenace, koncerty apod. Autentický foodmarket s lokálními bistry, restauracemi a kavárnami pak doplní neopakovatelnou bezstarostnou atmosféru. Prostor bude navržen s citem, tak aby nenarušoval poklidnou atmosféru bydlení.

Nad zakrytým prostorem se pak počítá s domy s funkcí nájemního bydlení. Synergie bytů a společenských prostor nabídne jedinečnou formu zážitkového bydlení.

#### 5.4.2 LIHOVAR Smíchov 3. etapa; (Praha 5 – Smíchov)

Developer: Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Počet bytů: 170

Realizace: 04/2024 – 06/2026

Velikost obchodních ploch: 2 300 m<sup>2</sup>

Stav: není ve výstavbě

Prodáno: není v prodeji



Celkové náklady projektu: 2 700 mil. Kč  
(dohromady s etapou II.)

### Vizualizace III. etapy projektu



Třetí etapa projektu bude zahrnovat kolem 170 bytů, které budou určeny jak k vlastnickému, tak i nájemnímu bydlení. I poslední etapa originálně navazuje na industriální historii Smíchova a vzdává hold minulosti jedinečné čtvrti.

Bydlení ve třetí etapě Lihovaru nabídne výjimečnou a originální architekturu odkazující k samotnému bývalému provozu. Nejvýraznější dominantou je obytný komín, který pomyslně otevře bránu nejen do celého areálu, ale i do celé jižní části Prahy. Výrazným prvkem pak bude i výjimečná socha Davida Černého.

Součástí třetí etapy projektu budou i komerční prostory, ve kterých bude sídlit mj. silný potravinářský a drogistický řetězec. Obyvatele Lihovaru se proto nebudou muset za nákupy vydávat mimo svou čtvrt' a mohou všechno, co potřebují, zařídit téměř z pohodlí domova.

#### 5.4.3 *Polyfunkční domy Kamýk; Praha 12 Kamýk*

Developer: Trigema Projekt Omega s.r.o.

Realizace: Připravovaný projekt

Stav: Podána žádost o stavební povolení

Celkové náklady projektu: 1 145 mil. Kč

Počet bytů: 171

Velikost obchodních ploch: 2 600 m<sup>2</sup>

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

## Vizualizace projektu



### 5.4.4 *TOP TOWER*

Developer: Trigema Projekt Beta a.s.

Počet bytů: přibližně 250

Realizace: Připravovaný projekt

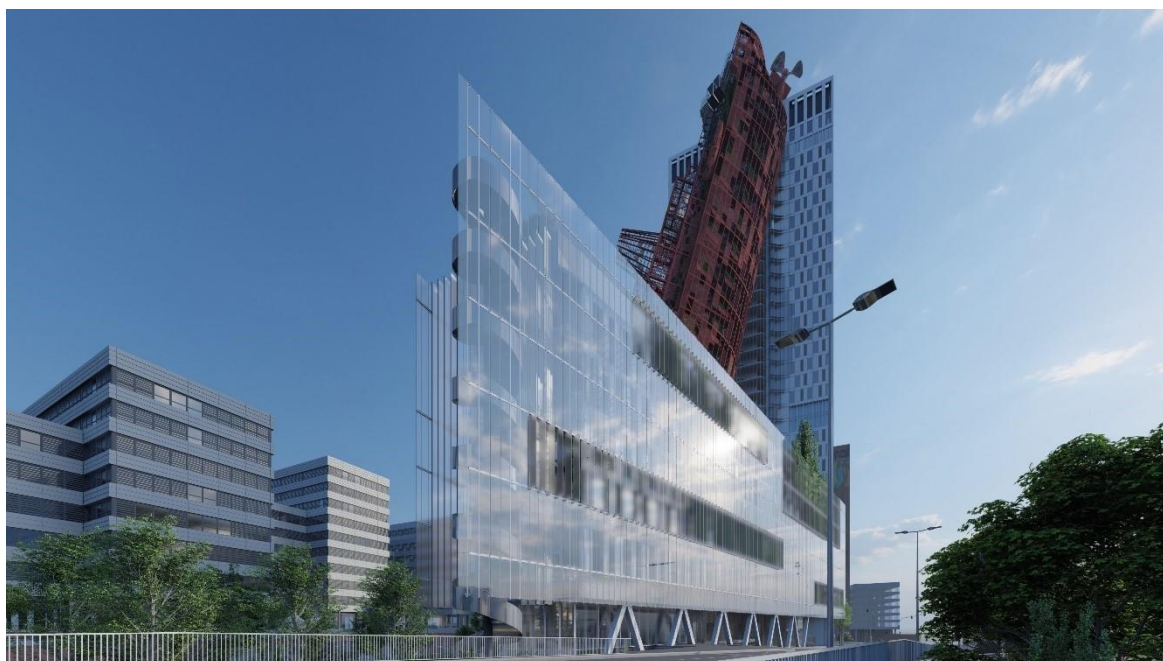
Velikost obchodních ploch/kanceláří:  
přibližně 10 000 m<sup>2</sup>

Stav: Tvorba dokumentace pro sloučené  
územní rozhodnutí a stavební povolení

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

Celkové náklady projektu: 4 450 mil. Kč

## Vizualizace projektu



V rámci návrhu budovy TOP TOWER se mimo jiné počítá s tím, že projekt bude mít více využití najednou. Vedle rezidenční a kancelářské zde má být navíc výrazně zastoupena veřejná plocha, která bude určena například pro provozovny služeb a obchody. Možná je rovněž další forma kulturního využití, ale také třeba nový veřejný prostor mezi oběma výstupy ze stanice metra Nové Butovice, který bude s budoucí budovou sousedit. V nejvyšším bodu TOP TOWER navíc vznikne vyhlídkové místo, které bude otevřené veřejnosti, odkud bude možné vidět panorama Jihozápadního Města a dalších přilehlých oblastí.

V návrhu je také počítáno se systémem zachycování a hospodaření se srážkovou vodou, která bude dále využívána v rámci standardního provozu budovy nebo k zalévání zeleně. Parkovací stání pod objektem budou zpřístupněna veřejnosti formou sdíleného parkování. Investor zároveň počítá s tím, že TOP TOWER bude energeticky úsporný s certifikátem LEED Platinum, mezinárodně uznávaným certifikátem hodnotícím nejen dopad stavby a jejího provozu na životní prostředí a úspornost ve spotřebě energií, ale zároveň kvalitu použitých materiálů a kvalitu nitřního prostředí a uživatelský komfort pro efektivní práci (Platinum je nejvyšší udělovaná úroveň certifikace, kterou obdrží jen budovy nejvyšší kvality).

Současně s tím navíc investor iniciuje a činí konkrétní kroky, jejichž smyslem je rozšíření počtu zvýhodněných parkovacích míst pro místní rezidenty a další v nejbližším okolí. Nový parkovací dům vznikne přibližně 200 metrů od budovy u křižovatky ulic Bucharova a Petržilkova.

TOP TOWER bude vystavěn přímo nad stanicí metra Nové Butovice a bude navazovat na novou téměř kilometrovou místní pěší zónu, vedoucí od stanice metra přes centrální Sluneční náměstí až ke stanici metra Hůrka. Současně bude stát téměř v sousedství stávajících projektů technologicko-informačního centra Cyberdog, plastiky Davida Černého Trifot či areálu SMART, jehož součástí je fotogalerie Czech Photo Centre zaměřená na současnou moderní fotografii.

### 5.4.5 *Nová Invalidovna; Praha 8 - Karlín*

Developer: Trigema Projekt Kappa s.r.o.

Počet bytů: přibližně 480



Realizace: Přípravovaný projekt

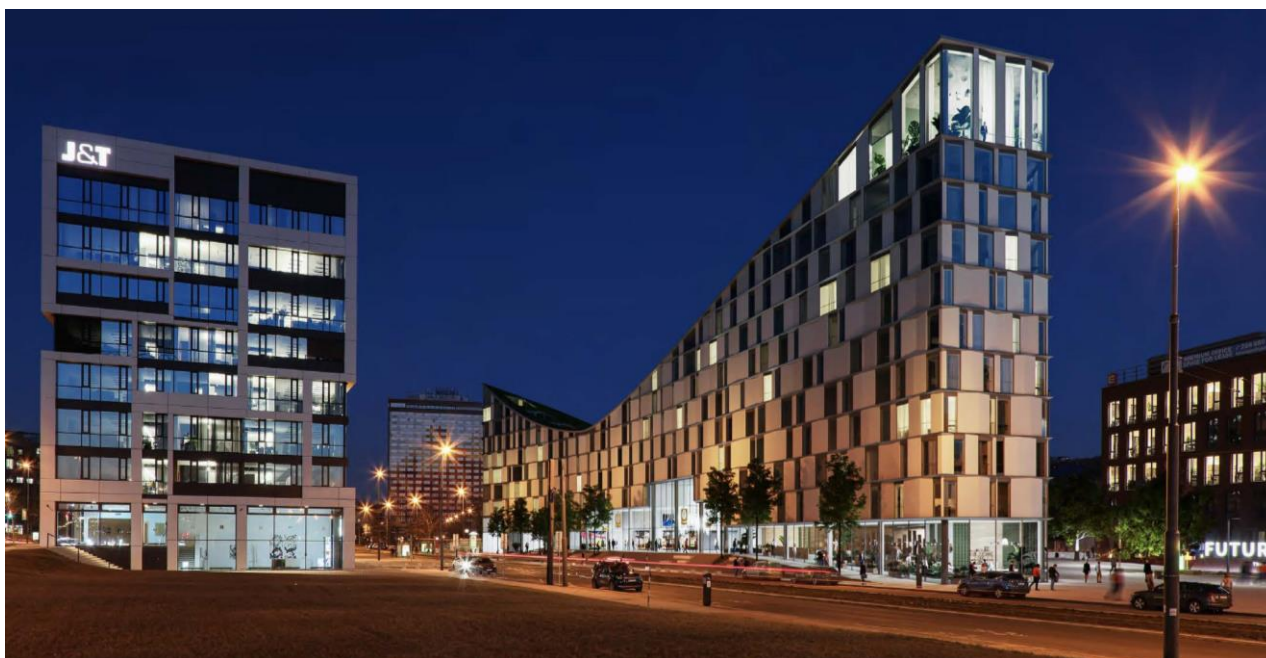
Velikost obchodních ploch: přibližně 3 400 m<sup>2</sup>

Stav: Architektonická soutěž

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

Celkové náklady projektu: 2 918 mil. Kč

### Vizualizace projektu



## 6. Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny

Skupina působí výhradně v České republice, a to především na pražském trhu, kde jsou umístěny veškeré projekty Skupiny. Skupina dále působí na trhu v Plzni, kde Trigema realizovala projekty KLR@Plzeň, V Zahrádkách a Bydlení Skvrňany.

V současné době Ručitel nerealizuje a ani neuvažuje o realizaci projektů v zahraničí.

### 6.1 Konkurence na trhu rezidenčního bydlení

V roce 2022 bylo 55 % pražského trhu rezidenčního bydlení pokryto 16 velkými developery. Situace byla značně odlišná od předchozí let, které se vyznačovaly převíšením poptávky nad nabídkou. Jak vyplývá z následujícího přehledu, Holding Trigema měl v roce 2022 4,5% podíl na trhu prodaných bytů v Praze, což je o 2,5 pcb více než v letech minulých.

Developer / Investor	Prodaných bytů	Podíl na trhu
CENTRAL GROUP a.s.	414	11,9%
UBM Development Czechia s.r.o.	198	5,7%
YIT Stavo s.r.o.	159	4,6%
Trigema	158	4,5%
Skanska Reality a.s.	143	4,1%
VIVUS	114	3,3%



Penta Real Estate s.r.o.	110	3,2%
PSN s.r.o.	97	2,8%
GARTAL Holding a.s.	79	2,3%
Daramis Development s.r.o.	77	2,2%
Cresco Real Estate (CRE) a.s.	73	2,1%
Sekyra Group, a.s.	68	2,0%
Madidou Trade, a.s.	64	1,8%
Vilapark Klamovka s.r.o.	62	1,8%
Polygon BC, a.s.	61	1,7%
Metrostav Development a.s.	60	1,7%

*Zdroj: Společné analýzy Trigema, Skanska Reality a Central Group. Počty bytů jsou vykázány na základě úbytku bytů z internetových ceníků developerů za období roku 2022 v Praze*

*Pozn: Dostupnost informací může být zkreslena prodejem off-market projektů, jejich dílčích částí nebo většího množství samostatných bytových jednotek, jejichž výskyt byl v roce 2022 výrazně větší než v předchozích letech.*

## **6.2 Trh rezidenčního bydlení v Praze<sup>24</sup>**

Za celý rok 2022 byla v hlavním městě Praze zahájena výstavba celkem 5 268 bytů (ukazatel nová výstavba v bytových domech). Oproti předchozímu roku 2021 tak došlo k značnému poklesu počtu zahájených bytů o 36,4 %. Meziroční pokles tak prostupoval ve třech posledních čtvrtletích celého roku 2022.

Počet dokončených bytů v Praze za rok 2022 dosáhl úrovně 5 368 bytů (ukazatel nová výstavba v bytových domech). To bylo o 40,8 % více než za uplynulý rok 2021. V meziročním srovnání let 2021 a 2022 jsme tak zaznamenali celkový pokles počtu zahájených bytů a naopak nárůst počtu dokončených bytů.

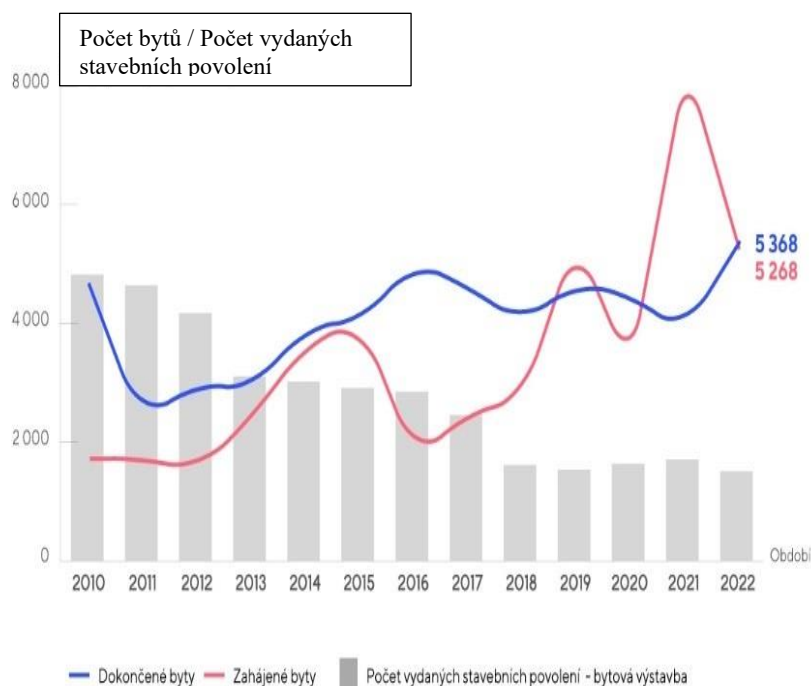
Za celý rok 2022 bylo v Praze vydáno celkem 1 506 stavebních ohlášení na bytové domy, což bylo o 11,6 % méně než předchozí rok. V mezikrajském srovnání Praha zaznamenala druhý nejmenší počet vydaných stavebních povolení hned za Karlovarským krajem.

Klíčové ukazatele pro budoucnost nabídky v Praze jsou jednak zahájené byty, ale především stavební povolení. Oba tyto ukazatele meziročně klesají a po optimistických letech 2020 a 2021 sledujeme nepříznivý útlum.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> S výjimkou výslovných odkazů, pochází uvedené informace z interních zdrojů Emitenta.

Graf - Vývoj výstavby a povolování bytů v Praze (2010-2022)



Zdroj: ČSU

leden-prosinec 2022

Pozn: Stavebním povolením se rozumí celkový počet stavebních povolení (včetně společných)  
viz. [https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi\\_metodika](https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi_metodika)

Počet nabízených bytů na pražském bytovém trhu se v posledních kvartálech postupně zvyšuje. Podle společné analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group se tento ukazatel v prvním čtvrtletí roku 2023 pohyboval na hladině 5 550 bytů. Tato hladina byla naposledy na trhu zaznamenána v roce 2019. Růst zásoby dostupných bytů je však způsoben pouze nominálně. Jde o efekt zbržděné poptávky, kdy se aktuálně prodává cca o 500 – 1000 bytů kvartálně méně, než v letech 2015-2021. Při zohlednění tohoto jevu se reálná nabídka bytů téměř nezvětšuje.

Podle tvrzení odborníků je ale přitom potřeba, aby bylo v nabídkách minimálně osm až deset tisíc nových bytů.<sup>25</sup> Pozitivním argumentem ve prospěch tohoto poklesu je fakt, že se na trhu objevuje čím dál více developerských projektů, jejichž budoucnost je zamýšlena jako nájemní, při započítání těchto bytů do aktuální nabídky se zásoba dostupných bytů zvýší.

Studie Sdružení pro architekturu a rozvoj uvádí, že v roce 2030 může v Praze kvůli pomalému povolování chybět až 100 000 bytů. V hlavním městě je podle strategického plánu potřeba ročně zhruba 10 000 nových bytů. Od roku 2010, kdy se povolování výrazně zpomalilo, je ovšem v průměru povolováno jen 3 500 bytů za rok.<sup>26</sup>

Sami developeři si pak stěžují na pomalé povolování staveb, rostoucí ceny pozemků, stavebních prací a materiálů, vysoké daňové zatížení nebo zbytečné technické požadavky. To vše má za důsledek neustále rostoucí cenu všech nemovitostí, novostaveb i těch na sekundárním trhu.

V důsledku dopadu koronavirové pandemie docházelo už během roku 2021 k růstu cen prakticky veškerých vstupů. Rostla cena pohonných hmot, a tím i dopravy, v důsledku zavření továren a nedostatku stavebního materiálu docházelo k porušení dodavatelsko-spotřebitelských vztahů. To vše se s časovým zpožděním několika měsíců propadlo do růstu cen nových bytů i v první polovině roku 2022. Celou situaci navíc bezprecedentně zkomplikovala i válka na Ukrajině, která začala v únoru 2022.

Právě válka způsobila další skokové zdražení stavebních materiálů a prací, kdy některé materiály zaznamenaly růst až o desítky procent během jediného měsíce. V důsledku všeobecného růstu cenové hladiny do hry vstoupil boj ČNB s inflací prostřednictvím nástroje regulace úrokové sazby. V důsledku procesu zvyšování úrokové sazby došlo ke zdražení externího financování pro soukromé investory a developery ze 2 až na 7 % základní úrokové sazby.

### 6.3 Vývoj průměrné ceny bytu za m<sup>2</sup> v Praze

Průměrná cena za prodaný nový byt dosáhla v metropoli v posledním čtvrtletí minulého roku na 151 643 Kč/m<sup>2</sup>. V meziročním srovnání jde o nárůst 10 %. Nabídkové ceny ještě volných nových jednotek eskalovaly na 154 881 Kč/m<sup>2</sup>, což je meziročně o 7 procent výše.

Růst cen nových bytů v Praze na konci roku 2022 prakticky zastavil – za poslední 3 měsíce roku se ceny za metr čtvereční zvýšily pouze o 700 Kč, tedy půl procenta. Růst cen naráží zejména na zamrzlý hypoteční trh – kvůli vysokým úrokům se prodej bytů na hypotéku prakticky zastavil, což omezuje cenový nárůst. Zároveň však kvůli vysokým nákladům nelze v roce 2023 čekat plošné snížení cen nových bytů.

U nově zahajovaných projektů byly ceny ještě vyšší. Jednotková průměrná nabídková cena nových projektů ve 4Q 2022 se pohybovala okolo 170 511 Kč/m<sup>2</sup>, což je meziročně +13,8 %. Do cen nových projektů se promítly zejména rostoucí vstupní náklady. Nabídkové ceny byly v absolutním i jednotkovém ukazateli vyšší než prodejní. Průměrná nabídková cena za prodaný nový byt dosáhla v metropoli v posledním čtvrtletí minulého roku na 154 881 Kč/m<sup>2</sup> korun za metr čtvereční, průměrná absolutní cena byla 9 700 000 Kč. Oproti předchozímu období, kdy jsme naměřili cenu 154 181 Kč/m<sup>2</sup> Kč/m<sup>2</sup>, jde o 0,5% navýšení. Meziročně jde o zhruba 7% růst.

Do budoucna nelze předpokládat snížení cen, a to zejména kvůli prudkému růstu nákladů v roce 2022. Ceny se tak v následujícím období budou stabilizovat, pouze u nově zahajovaných projektů může stále docházet k mírnému růstu cen.

Pražský trh rezidenčního bydlení je dominantním trhem v rámci České republiky. V rámci segmentu nové výstavby tvoří dle odhadů Ručitele Praha největší segment celorepublikového trhu (s pěti tisíci prodaných bytů ročně daleko na prvním místě – druhý největší trh v Jihomoravském kraji je ve srovnání s hlavním městem poloviční).<sup>25</sup>

V rámci administrativního útlumu výstavby, který probíhá od roku 2015, se tento poměr snižuje. Jedná se však zejména o pokles v počtu bytů, resp. počtu developerských projektů. Z hlediska objemu finančních prostředků se trh zmenšuje jen nepatrně. Vše způsobuje dlouhodobě vysoká poptávka po novém bydlení, která je v rámci ČR jedinečná, a s ohledem na vnímání Prahy jako ekonomického motoru celé republiky se očekává dlouhodobě vysoký zájem o nové bydlení v Praze. Lze tedy očekávat, že poptávka po novém bydlení

---

<sup>25</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/4Q\\_2022\\_1920x1080.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/4Q_2022_1920x1080.pdf)

v Praze bude neustále mírně růst. Tomu také nasvědčuje strategický plán hl. města Prahy, který narýsoval do roku 2030 výstavbu 80 000 bytů. To ve výsledku znamená postavit okolo 7 000 bytů ročně.<sup>26</sup>

Trhy v regionech kopírují vývoj hlavního trhu v Praze pouze s časovým zpožděním. Největší regionální trhy v Brně, Plzni, středních Čechách a Olomouckém kraji reagují se zpožděním 12–24 měsíců. Ostatní trhy ještě více. Menší regiony jsou velmi limitované a jediný rozsáhlý developerský projekt může razantně změnit situaci na celém trhu. Nicméně trhy s novými byty v regionálních městech opět kopírují ekonomickou situaci v daném regionu, proto Ručitel očekává, že města, jako je Plzeň, Brno, Liberec, Olomouc nebo Hradec Králové, budou dlouhodobě lákavá pro poptávku po novém bydlení.

#### **6.4 Trh rezidenčního bydlení v Plzni**

V posledních 5 letech se společnost Trigema angažovala na regionálním trhu, konkrétně v Plzni. Po dokončení a výprodeji 78 bytového projektu v centru Plzně, v ulici Kollárova se v roce 2020 dokončil bytový soubor o 4 domech a 108 bytech nedaleko významného obchodního centra na okraji západočeské metropole. Na jaře 2023 byl stavebně dokončen rezidenční komplex Bydlení Skvrňany s 203 byty. 4 bytové domy byly prodány v rámci jedné transakce institucionálnímu investorovi a ze zbývajících nabídky je prodáno 75 % bytů.

Dlouhodobě nejsilnějšími regiony z pohledu nové výstavby jsou Jihomoravský a Středočeský kraj. Od roku 2017 do loňského roku k nim navíc přibylo Plzeňsko. V posledních čtvrtletích se čím dál více rozvíjí rovněž trh v Olomouckém kraji. Ostatní regiony lze charakterizovat jako postupně se rozvíjející s nabídkou pohybující se pod hranicí 500 dostupných bytů. Nabídka i poptávka v nich jsou řádově slabší (4 nejsilnější kraje tvoří 60-70 % regionální nabídky i poptávky).<sup>27</sup>

Relativně vysoká průměrná nabídková cena je zejména v Jihomoravském a Středočeském kraji: nad hranicí 100 000 Kč za m<sup>2</sup>. Vyšší jednotkovou cenu je možné spatřit také v krajích, kde je jinak cenová úroveň výrazně nižší. Je to způsobeno realizací projektů apartmánového bydlení v oblasti horských středisek.<sup>28</sup>

Na celém plzeňském trhu s developerskými novostavbami, se podle interní analýzy Ručitele, prodalo za rok 2022 518 bytů v plánovaných developerských projektech, což je v porovnání s rokem 2021 o 40 % bytů méně. Opět tu v průběhu roku narazil na hypoteční krizi, která je v regionech o to citlivější s ohledem na vyhledávaný způsob financování nového bydlení prostřednictvím hypo úvěrů. Podobný výsledek jako v letech 2017 a 2018, kdy se tu prodalo 1 200 a 900 nových bytů, již nelze letos očekávat.<sup>29</sup>

Ručitel považuje plzeňský trh stále za perspektivní zejména vzhledem k tomu, že město nabízí řadu pracovních příležitostí a je zde koncentrováno mnoho společností z poměrně silného strojírenského sektoru.

### **7. Organizační struktura Ručitele**

#### **7.1 Jediný akcionář Ručitele**

Ručitel je ze 100 % vlastněn Jediným akcionářem, který je ze 100 % vlastněn panem Ing. Marcelem Souralem, nar. 17. 04. 1965, bytem Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4. Vztah ovládnutí Ručitele Ing. Marcelem Souralem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví všech akcií Ručitele. Ručitel si není vědom, že by linie ovládnutí byla založena na jiných formách ovládnutí, jakými mohou být například smluvní ujednání.

---

<sup>26</sup> Zdroj: [https://www.iprpaha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni\\_program/sp\\_r1\\_digital.pdf](https://www.iprpaha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni_program/sp_r1_digital.pdf)

<sup>27</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/4Q\\_2022\\_1920x1080.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/4Q_2022_1920x1080.pdf)

<sup>28</sup> Zdroj: Interní zdroje Emitenta

<sup>29</sup> Zdroj: Interní zdroje Emitenta

Charakter kontroly Ručitele ze strany jeho Jediného akcionáře vyplývá z práv a povinností Jediného akcionáře spojených s vlastnictvím 100 % podílu v Ručiteli, kdy Jediný akcionář vykonává působnost nejvyššího orgánu Ručitele. Ručitel nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře. Ručitel je členem Holdingu Trigema. Proti zneužití kontroly a řídicího vlivu řídicí osoby využívá Ručitel zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

Ručitel si není vědom žádných ujednání, které mohou vést ke změně kontroly Ručitele.

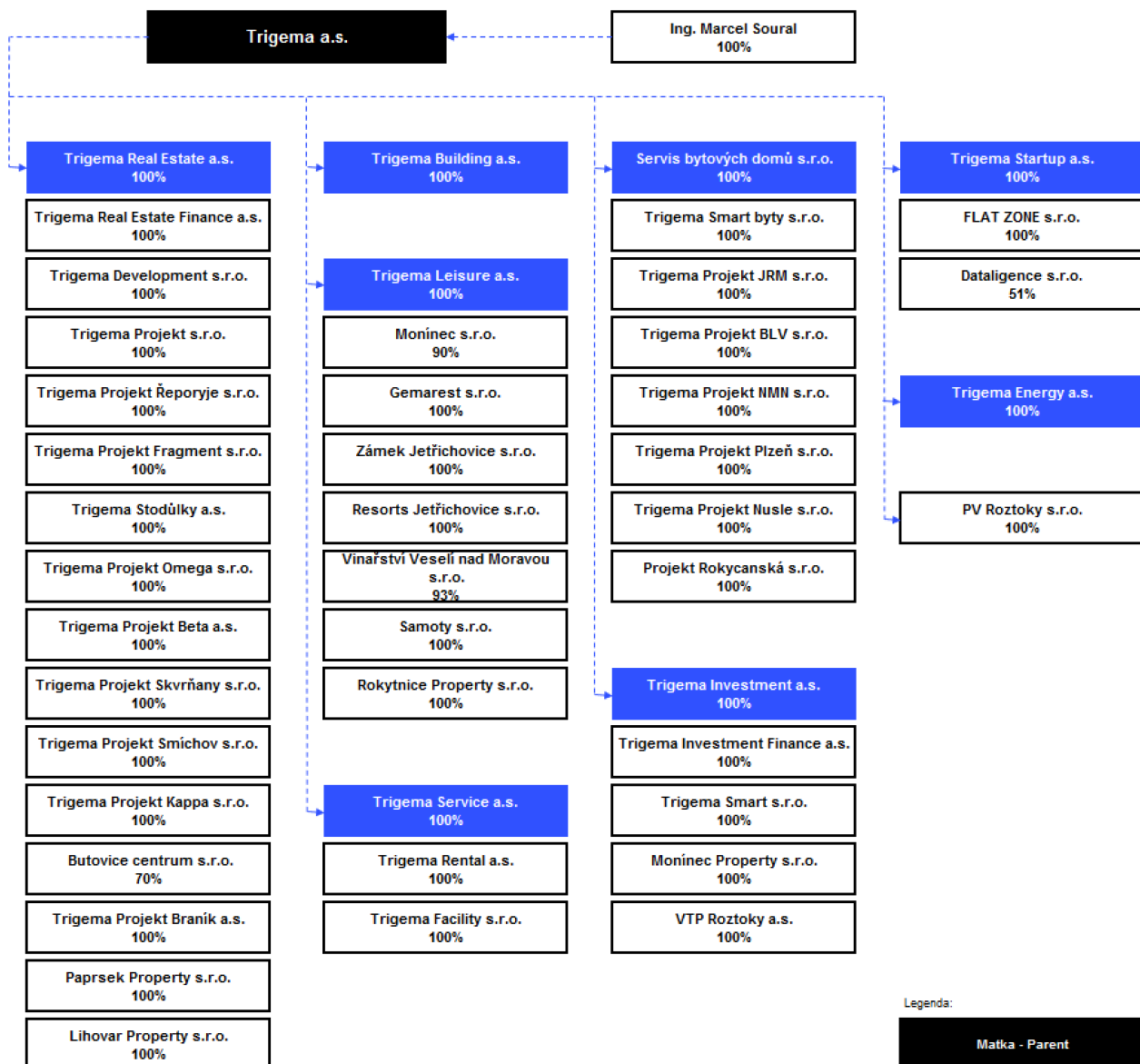
## **7.2 Skupina**

Ručitel je subholdingová společnost zastřešující aktivity Holdingu Trigema (spadající pod mateřskou společnost holdingu Trigema a.s.) v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti.

Ručitel má k datu vyhotovení Prospektu přímou majetkovou účast v Dceřiných společnostech, jejichž seznam je uveden níže a které jsou zahrnuty na následujícím schématu zobrazujícím Holding Trigema. Všechny Dceřiné společnosti mají sídlo v České republice. Ručitel vlastní 100 % podíl na základním kapitálu všech Dceřiných společností, a tedy i 100 % podíl na hlasovacích právech příslušných společností.

### **Dceřinými společnostmi Ručitele jsou:**

Trigema Development s.r.o.	Trigema Projekt Beta a.s.
Trigema Projekt Braník a.s.	Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	Trigema Real Estate Finance a.s.
Paprsek Property s.r.o.	Lihovar Property s.r.o.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Trigema Projekt Kappa s.r.o.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Trigema Projekt Omega s.r.o.
Trigema Stodůlky a.s.	Butovice centrum s.r.o.
Trigema Projekt s.r.o.	



### 7.3 Závislost na Skupině

Ručitel je závislý na Ing. Marcelovi Suralovi, který vykonává nad Ručitelem kontrolu, když vlastní 100 % přímý podíl na základním kapitálu Jediného akcionáře, který vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Ručitele.

Ručitel je dále ekonomicky závislý na Dceřiných společnostech, jelikož se jejich hospodářské výsledky projeví na konsolidovaných výsledcích Ručitele zejména v případě, kdy Dceřiné společnosti nedosáhnou zisku a nebudou schopné vyplácet Ručiteli podíl na zisku ve formě dividend.

## 8. Informace o trendech

### 8.1 Žádná podstatná negativní změna

Od data poslední účetní závěrky Ručitele ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Ručitele a ani ve vyhlídkách Skupiny. Zároveň nedošlo k žádné významné změně finanční výkonnosti Ručitele ani Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data Prospektu.

### 8.2 Informace o známých trendech

Ručitel a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu rezidenčního bydlení. Tento trh je ovlivněn jak makroekonomickými vlivy, tak faktory specifickými pro tento trh popsány níže. Pandemie COVID-19 neměla na Ručitele a Skupinu významný vliv. Detailnější popis vlivu pandemie COVID-19 na podnikání Ručitele a Skupinu naleznete v kapitole II. (Rizikové faktory) v sekci 2 (Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině).

#### 8.2.1 Makroekonomické vlivy

Hrubý domácí produkt (HDP) se v roce 2022 zvýšil o 2,4 %. K tomu přispěly zejména kapitálové výdaje a zahraniční poptávka. Naopak domácí spotřeba loni klesala. Během roku 2022 růst oslaboval a ve 4. čtvrtletí se HDP meziročně zvýšil o 0,2 %. Ve druhé polovině roku meziroční ekonomický růst podporovala zejména zahraniční poptávka. Naopak se zmínil pozitivní vliv kapitálových výdajů a prohluboval se pokles domácí spotřeby.

Celková zaměstnanost loni vzrostla o 1,7 %. Ve 4. čtvrtletí se meziročně zvýšila o 1,3 %, mezičtvrtletně ale klesla podruhé v řadě, a to o 0,4 %. Obecná míra nezaměstnanosti od počátku roku stagnovala a v prosinci dosahovala u mužů 1,8 % a u žen 2,5 %. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda loni dosáhla 40 353 korun. Nominálně se zvýšila o 6,5 %, vzhledem k silnému růstu spotřebitelských cen se ale reálně propadla o 7,5 %. Ve 4. čtvrtletí se průměrná mzda meziročně zvýšila o 7,9 % na 43 412 korun. Mezičtvrtletně byla vyšší o 2,1 %.

Celková cenová hladina se loni (podle deflátoru HDP) zvýšila o 8,4 %. V průběhu roku meziroční růst cenové hladiny posiloval až na 10,7 % ve 4. čtvrtletí. Mezičtvrtletně se cenová hladina snížila o 0,5 %. Spotřebitelské ceny se loni zvýšily o 15,1 %. Ve 4. čtvrtletí se jejich meziroční růst zmínil na 15,7 %. Růst cen byl loni plošný a v 7 ze 12 oddílů spotřebního koše byl dvouciferný. Největší vliv na růst cen měla loni trojice váhově nejvýznamnějších oddílů spotřebního koše, tedy bydlení a energie, potraviny a nealkoholické nápoje a doprava. U potravin růst ve druhé polovině roku zrychlil, v případě bydlení a energií a dopravy naopak dynamika zvolňovala.<sup>30</sup>

#### 8.2.2 Trendy v oblasti trhu rezidenčního bydlení

---

<sup>30</sup> Zdroj: <https://www.czso.cz/documents/10180/164606736/32019322q4a.pdf/688f664f-6de0-4baa-91f0-35dd07a0a3cf?version=1.1>

Rok 2022 byl rokem návratu k normálnímu vývoji rezidenčního trhu, stabilizace po extrémním pocovidovém roce 2021. Zatímco první polovina roku byla i přes mírné zpomalení trhu stále ještě ve znamení relativně vysokých prodejů a akcelerace cen, druhá polovina roku zaznamenala zabrzdění až následnou stagnaci růstu cen a propad prodejů, který prakticky kopíroval pokles hypotečního trhu.

Na celém vývoji rezidenčního trhu v roce 2022 se zásadním způsobem podepsal zejména prudký nárůst úrokových sazeb a přísná pravidla pro poskytnutí hypoték, tedy jevy, které společně způsobily nedostupnost hypotéky pro podstatnou část střední třídy. Další veličinou, která trh s bydlením v loňském roce zásadně a negativně ovlivnila, byl válečný konflikt na Ukrajině. Právě výše zmíněné události stojí za skutečností, že loňské prodeje dosáhly nejnižší hodnoty od roku 2011.

V důsledku dopadu koronavirové pandemie docházelo už během roku 2021 k růstu cen prakticky veškerých vstupů. Rostla cena pohonných hmot, a tím i dopravy, v důsledku zavření továren a nedostatku stavebního materiálu docházelo k porušení dodavatelsko-spotřebitelských vztahů. To vše se s časovým zpožděním několika měsíců propadlo do růstu cen nových bytů i v první polovině roku 2022. Celou situaci navíc bezprecedentně zkomplikovala i válka na Ukrajině, která začala v únoru 2022. Právě válka způsobila další skokové zdražení stavebních materiálů a prací, kdy některé materiály zaznamenaly růst až o desítky procent během jediného měsíce.

V důsledku všeobecného růstu cenové hladiny do hry vstoupil boj ČNB s inflací prostřednictvím nástroje regulace úrokové sazby. V důsledku procesu zvyšování úrokové sazby došlo ke zdražení externího financování pro soukromé investory a developery ze 2 až na 7 % základní úrokové sazby.

Zároveň růst sazeb způsobil zejména zdražení hypoték, kdy sazba nabízených hypoték vzrostla ze 3 % na začátku roku na hodnotu 6,3 % na konci roku. Zároveň došlo k významnému zpřísnění pravidel pro získání hypotéky, což zapříčinilo praktickou jejich nedostupnost pro většinu klientů střední třídy.

Postupně během roku 2022 tedy docházelo k odlivu klientů kupujících byt na hypotéku, a tedy i k ochlazení poptávky a zpomalování prodejů i růstu cen. Oba jevy ještě více zesílily v posledních měsících roku. Kromě neustále rostoucí úrokové sazby sehrála v poklesu prodejů výraznou roli i ekonomická nejistota spojená s vývojem války na Ukrajině, eskalující obavy ze zvyšujících se cen energií a režijních nákladů i všeobecná krizová očekávání, hojně predikovaná články v médiích.

Další významnou příčinou poklesu pak byla samozřejmě i inflace, která byla nejvyšší od roku 1998, a s ní spojený prudký růst nominálních životních nákladů, stejně jako pokles reálné kupní síly a výrazný odliv zahraničních klientů v prvních měsících roku.

Nelze však říci, že v roce 2022 opadl zájem o nové bydlení. Poměrně vysoké nominální úspory domácností totiž už v roce 2022 požírala inflace a už loni bylo jasné, že tento negativní trend ani v roce 2023 neskončí. Zároveň je faktem, že tradiční investiční prostředky jsou silně volatilní a pro nekvalifikované investory působí příliš rizikově a nepřehledně.

Investice do nemovitostí, která kromě dlouhodobého zhodnocení dokáže generovat i provozní výnosy, stále působí na většinu potenciálních investorů bezpečně a jednoduše. Navíc je narozdíl od digitálních nástrojů zhmotnělá v reálný statek.

Nicméně situace ve světě, všeobecný strach i médií budovaná předpověď krachu nemovitostního trhu donutila zájemce rozhodnutí odložit. Nelze tedy mluvit o skutečném poklesu zájmu o nákup nemovitostí v loňském roce, pouze o stavu tzv. odložené poptávky a odloženého nákupního rozhodnutí na příznivější období.

Zatímco prodeje zaznamenaly meziroční propad, pro pokles cen prostor nebyl. Investoři a developeři se potýkali se rostoucími finančními náklady, ve kterých se promítlo skokové zdražení některých stavebních materiálů, prací a energií. Trojnásobně navíc vzrostly i úrokové sazby a nahoru šly ceny pozemků, finanční



a režijní náklady spojené s přílišnou byrokracií a příliš pomalými povolovacími procesy. Do konečných cen nových bytů se navíc již začaly propisovat stále přísnější požadavky na ekologická a ESG řešení.

I přes všechno výše řečené lze říci, že trh nečeká tvrdý pád, ale naopak má po abnormálních covidových letech příležitost se pročistit a stabilizovat.

Počet nových bytů, které se v Praze v roce 2022 prodaly, dosáhl celkově 3100 jednotek, jak ukázala analýza společností Trigema, Skanska Reality a Central Group. To je o 59 procent méně, než tomu bylo v roce předchozím. Poptávka po novém bydlení byla nejsilnější v prvním kvartále, kdy se prodalo 1050 nových jednotek, a ve druhém kvartále, kdy se prodalo 950 nových jednotek. Ve srovnání s rekordním rokem 2021 jde o zhruba poloviční počet prodaných bytů.

Tato data je potřeba interpretovat v kontextu skutečnosti, že rok 2021, kdy se v Praze prodalo 7 450 bytů, byl nejsilnějším rokem v novodobé historii. Rekordní poptávka roku 2021 byla stimulována nejistotou budoucího covidového vývoje, obavami z vysoké inflace a snahou bezpečně uložit své prostředky a uchránit je tak před znehodnocením. Pokud bychom srovnali loňský rok s rokem 2020, jde o 47% propad prodeje.

Pokles prodejů téměř stoprocentně kopíruje křivku poklesu hypoték, které se staly pro mnoho lidí nedostupnými a výrazně eliminovali počet klientů, kteří kupují byt právě na hypotéku. To zčásti kompenzoval rostoucí zájem institucionálních investorů zejména ve druhé polovině roku, kteří byty otáčejí do nájemního bydlení. Nárůst průměrných cen naopak stále pokračoval a meziročně nabídka nových bytů zdražila o 10 procent.

Hlavním faktorem, který zásadně ovlivnil prodeje nových bytů v roce 2022, bylo zdražení a nedostupnost hypoték. Průměrná úroková sazba hypoték byla podle ukazatele Fincentrum Hypoindex v prvním kvartále 4,62 %, v polovině roku pak dosahovala k 5,71 %, aby ve čtvrtém kvartále zůstala na hodnotě okolo 6,3 %. Mezi další faktory, které se na propadu prodejů podílely, patřilo zpřísněním pravidel pro získání hypotéky, inflace, která zapříčinila skokový nárůst životních nákladů, a významný nárůst cen energií, stejně jako nejistota budoucího ekonomického vývoje. Prodeje na hypotéku představovaly zejména ke konci roku 2022 jen jednotky procent. Klienty „hypotékáře“ ale v roce 2022 zčásti nahradili institucionální investoři a fondy, jejichž zájem o nákup celých balíčků bytů rostl. Tito klienti byty nadále otáčeli do nájemního bydlení.

V Praze bylo na konci posledního čtvrtletí loňského roku volných 5 100 nových bytů, což je téměř stejné číslo jako na konci roku 2020. Mezikvartálně šlo o zhruba 8,5% nárůst, v porovnání s loňským rokem, kdy byl trh prakticky vyprodaný a nabídka byla na rekordním minimu, byla na konci roku 2022 nabídka vyšší o 79 %.

Na konci roku se nabídka ustálila na úrovni dlouhodobého průměru, pro potřeby metropole byla však stále nedostatečná. V roce 2022 se navíc povolilo jen málo bytů - zhruba 5000 jednotek oproti 10 000 povolených bytů v roce 2021.

Nabídku už ke konci roku ohrožovala možnost, že někteří developeri kvůli nejistotě budoucího vývoje pozastaví některé své projekty. Odložení výstavby omezí počet projektů a trhu, a tím logicky ještě ztenčí nabídku nového bydlení.

Část nabídky pražského bytového fondu se právě kvůli klesající poptávce po vlastnickém bydlení přesunula na trh nájemního bydlení, a to jak do běžného nájmu, tak i do institucionálních projektů.

Nabídka bytů určených k dlouhodobým nájům se mezikvartálně snížila o 4,3 % na 5 630 bytů. Meziročně byl počet nájemních bytů dokonce o pětinu nižší. I v důsledku poklesu nabídky docházelo ve 4Q k růstu ceny běžného i institucionálního nájmu. Jednotková cena institucionální nabídky nájemních bytů vzrostla mezikvartálně o 12 % na 537 Kč/měsíc/m<sup>2</sup>.

V roce 2022 bylo na trhu zhruba 90 institucionálních nájemních projektů v různé fázi dokončenosti.

Skupina a projekty, které v současnosti realizuje, z hlediska objemu prodeje a pronájmů kopírují tržní trendy. Od léta roku 2022 Skupina zaznamenala výrazný propad jak v objemu prodávaných bytů, tak v poptávkách (přímých ve formě osobní návštěvy prodejního centra Skupiny, nebo nepřímých v návštěvnosti webových prezentací projektů) ze strany klientů. Pokles zájmu o nové byty nicméně Skupina zatím nepromítla a neplánuje promítnout do nabízených cen. Vedení Skupiny očekává, že se ve zbytku roku 2023 naplno projeví efekt odložené poptávky a zájem o koupi nemovitosti opět vzroste, tento trend navíc bude sílit s postupně kleasjícími sazbami hypotečních úvěrů. Spíše než revizí cenotvorby se Skupina snaží prodeje podpořit nabídkami upravených splátkových kalendářů a jiných forem pobídek. Pokles prodeje a změna prodejních politik se týká všech momentálně nabízených projektů, tedy Lihovar Smíchov (1. Etapa), Bytový dům Paprsek a doprodej jednotek v projektu Skvrňany.

V oblasti nájemního bydlení, kde skupina realizuje nabídku nájemního bydlení na projektu Fragment, v porovnání s prodeji došlo k akceleraci poptávky. Od konce roku 2022 jsme sledovali zvýšení zájem o pronájem bytových jednotek v projektu, současně s tím se cena za m<sup>2</sup> a měsíc zvýšila v porovnání s původním plánem o více než 50 %. Pozorujeme tak trend mírného přechodu od nákupu nemovitostí do vlastnictví k hledání nájemního bydlení. Tento trend přisuzujeme faktu, že bydlení v Praze je atraktivní, lidé mají stále zájem se do Prahy stěhovat, a s momentálním poklesem dostupnosti vlastnického bydlení jsou více motivováni k hledání pronájmů, a to i v prémiových projektech s odpovídající cenou. Očekáváme, že tento trend (růst cen i poptávek) bude v dalších letech sílit.

V žádné ze sousedních metropolí není tempo povolování výstavby nových bytů tak pomalé jako v Praze. Dlouhodobě se tu v průměru povolují jen tři byty na tisíc obyvatel. Investoři přitom mají v přípravě 116 tisíc bytů v celkem 752 projektech.<sup>31</sup>

Pro developery je neustále v důsledku pomalého povolování staveb ztíženo doplňování nových bytů do nabídky, což dokola zvyšuje ceny bytů. Zatímco poptávka byla po období několika let vysoká, nabídka na ni nedokázala pružně reagovat. Výsledkem je, že se nové vlastnické bydlení v Praze postupně stalo obtížněji dostupným a pro velkou část střední třídy je nové vlastnické bydlení spíše nedosažitelné. S přihlédnutím ke kolapsu hypotečního trhu v roce 2022, současným vysokým úrokům a striktním podmínkám DTI (poměr celkové výše dluhů žadatele k jeho příjmům) a DSTI (poměr výdajů žadatele vyplývajících z celkové výše jeho dluhů k jeho příjmům) projde dnes sítím při žádosti o hypotéku jen naprosté minimum uchazečů. Ti, kteří projdou však již nejspíše nepatří do střední třídy, která tvořila 80 % poptávky posledního desetiletí.

Nicméně jak bylo poznamenáno výše, bydlení je základní lidská potřeba, proto očekáváme přesun masy poptávky na institucionální trh nájemního bydlení. Tím se poptávka pouze přesune z individuální klientely na klientelu investorskou, zastoupenou drobnými investory nebo institucionálními společnostmi či celými investičními skupinami.

V tomto segmentu se trh teprve formuje, nicméně jsou již patrné funkční zárodky. Nájemní institucionální trh v Praze čítá zhruba 100 ucelených projektů, které jsou vybaveny zhruba 3 000 nájemními byty. Provozovatele takových projektů měli na jaře 2023 v nabídkách pouze necelých 170 volných jednotek (tedy zhruba jen 6 %) celé nabídky. Průměrný nabízený jednotkový nájem v těchto volných bytech činil k 31. 03. 2023 574 Kč za m<sup>2</sup>.<sup>32</sup>

Oblast trhu rezidenčního bydlení je dále ovlivněna situací ve stavebnictví popsanou níže. Situace na trhu rezidenčního bydlení je popsána výše v sekci 6. (Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny).

---

<sup>31</sup> Zdroj: <https://www.kurzy.cz/zpravy/556308-central-g--povolovani-v-praze-se-takrka-zastavilo-v-cervenci-dostalo-razitko-jen-8-novych-bytu-v/>

<sup>32</sup> Zdroj: Interní zdroj Emitenta

## Stavebnictví a bytová výstavba v České republice<sup>33</sup>

Stavební produkce v únoru reálně meziročně klesla o 4,3 %. Meziměsíčně byla nižší o 3,7 %. Stavební úřady vydaly meziročně o 13,0 % stavebních povolení méně a orientační hodnota těchto povolení vzrostla o 5,3 %. Meziročně bylo zahájeno o 4,9 % bytů méně. Dokončeno bylo o 17,2 % bytů více. Únoru narazila produkce na vysoké základny loňského února i letošního ledna a k poklesu přispělo také méně příznivé počasí. Pokles produkce tlumilo pozemní stavitelství, které se meziročně snížilo o 1,5 %, zatímco inženýrské stavby klesly o 14,4 %

V únoru bylo zahájeno 3 511 bytů a tento počet meziročně klesl o 4,9 %. Za poklesem stojí kategorie rodinných domů, kde počty padají již od poloviny loňského roku. Naopak bytových domů bylo zahájeno více, a to především v Praze.

Stavební úřady vydaly 6 006 stavebních povolení, meziročně o 13,0 % méně. Orientační hodnota povolených staveb dosáhla 41,9 mld. Kč a meziročně vzrostla o 5,3 %.

Stavební produkce podle údajů Eurostatu v lednu 2023 v EU27 meziročně vzrostla o 1,4 %. Pozemní stavitelství se zvýšilo o 1,5 % a inženýrské stavitelství se zvýšilo o 0,5 %.

### 9. Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel se rozhodl prognózu ani odhad zisku do Prospektu nezahrnovat.

### 10. Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

#### 10.1 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Ručitele, který jedná jménem Ručitele. Členy představenstva jmenuje a odvolává jediný akcionář Ručitele v působnosti valné hromady. Funkční období člena představenstva je 3 roky. Představenstvo Ručitele má 3 členy. Do působnosti představenstva náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami Ručitele vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Členy představenstva jsou Ing. Marcel Soural, Ing. Michal Netolický a Ing. Karel Branda. Předsedou představenstva byl zvolen Ing. Marcel Soural.

Pracovní adresa členů představenstva je Praha 5 – Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 158 00.

Přehled relevantních údajů o členech představenstva je uveden níže:

#### Ing. Marcel Soural

---

**Funkce ke dni vzniku:** Předsedou představenstva od 16. 01. 2021

**Vzdělání, praxe a další relevantní informace:** **Ing. Marcel Soural** (\*1965) je přední osobností v oblasti českého developmentu. Vystudoval Stavební fakultu ČVUT v Praze a po krátkém působení ve stavebních firmách v Německu a v Čechách založil s dalšími dvěma společníky v r. 1994 vlastní stavební společnost (Trigema), která se během let rozvinula ve významnou developerskou skupinu s vlastní stavební společností. M. Soural je jejím jediným akcionářem a ředitelem. V období od 21. 10. 2009 do 09. 07. 2014 byl předsedou představenstva

---

<sup>33</sup> Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/stavebnictvi-unor-2023>

Ručitele, následně po změně struktury společnosti na monistickou působil v období od 09. 07. 2014 do 22. 01. 2018 ve funkci předsedy správní rady. Po změně struktury orgánů z monistické zpět na dualistickou se stal opět předsedou představenstva. Je též členem správní rady Centra Paraple, správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí a členem České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT).

Je zakladatelem, jediným majitelem a zároveň generálním ředitelem Holdingu Trigema.

Ing. Marcel Soural dále působí v orgánech těchto společností:

Centrum Paraple, o.p.s. (člen správní rady),  
Invalidovna centrum s.r.o. (jednatel),  
Marve Beta, s.r.o. (jednatel),  
Marve Gama, s.r.o. (jednatel),  
Marve Alfa, s.r.o. (jednatel),  
Marve Delta, s.r.o. (jednatel),  
MONÍNEC s.r.o. (jednatel),  
Monínek Property s.r.o. (jednatel),  
Projekt Rokycanská s.r.o. (jednatel),  
Resorts Jetřichovice s.r.o. (jednatel),  
Samoty s.r.o. (jednatel),  
Rokytnice Property s.r.o. (jednatel),  
Trigema a.s. (předseda představenstva),  
Trigema Building a.s. (člen dozorčí rady),  
Trigema Development s.r.o. (jednatel),  
Trigema Investment a.s. (člen správní rady),  
Trigema Investment Finance a.s. (člen správní rady),  
Trigema Projekt Beta a.s. (člen správní rady),  
Trigema Projekt BLV s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt Braník, a.s. (člen správní rady),  
Trigema Projekt Fragment s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt NMN s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt Nusle s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt JRM s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt Kappa s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt KLR s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt Omega s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt Smíchov s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o. (jednatel),  
Trigema Rental a.s. (předseda představenstva),  
Trigema Service a.s. (člen správní rady),  
Trigema Real Estate Finance a.s. (člen správní rady),  
Trigema Smart s.r.o. (jednatel),  
Trigema Stodůlky a.s. (člen správní rady),  
Trigema Leisure a.s. (člen správní rady),  
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. (jednatel),  
Lihovar Property s.r.o. (jednatel),  
Paprasek Property s.r.o. (jednatel),  
Butovice Centrum s.r.o. (jednatel),  
Zámek Jetřichovice s.r.o. (jednatel).

## **Michal Netolický**

---

**Funkce ke dni vzniku:** Členem představenstva Ručitele je od 17. 06. 2021.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: **Michal Netolický** (\*1981) vystudoval fakultu managementu Vysoké školy ekonomické v Praze. Ve společnosti Trigema působí od roku 2010, kam nastupoval s tříletou praxí z obchodu a marketingu v malé obchodní společnosti. Ve společnosti je zodpovědný za korporátní brand management a marketing developerských projektů. Podílí se také na rozvoji startupu Flat Zone.

Pan Michal Netolický dále působí v orgánech těchto společností:  
Fbk Koleje Slovan, z.s. (člen výboru)  
FLAT ZONE s.r.o. (jednatel)  
Trigema a.s. (člen představenstva)  
Trigema Startup a.s. (člen správní rady)

## **Ing. Karel Branda**

---

**Funkce ke dni vzniku:** Členem představenstva od 16. 09. 2021.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: **Ing. Karel Branda** (\*1964) vystudoval Stavební fakultu ČVUT. Ve společnosti Trigema působí od roku 1998, kdy nastupoval na pozici stavbyvedoucího. Předtím působil ve společnostech Klíma Praha, Stapo Praha, Prefa Trmice – Eurocast a Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem. V letech 2007 - 2021 byl předsedou představenstva Trigema Building a v letech 2014-2021 jejím statutárním ředitelem. Je zodpovědný za provozně-technickou oblast skupiny Trigema. Je také členem ČKAIT – autorizovaný inženýr v oboru vodohospodářské stavby.

Ing. Karel Branda dále působí v orgánech těchto společností:  
Trigema a.s. (místopředseda představenstva)  
Trigema Building a.s. (člen představenstva)  
Trigema Energy a.s. (člen správní rady)

### **10.2 Dozorčí a kontrolní orgány**

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Ručitele, který dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Ručitele, zejména na to, zda se podnikatelská činnost společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Dozorčí rada má jednoho člena. Funkční období člena dozorčí rady Ručitele je 3 roky.

Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými jediným akcionářem Ručitele v působnosti valné hromady, ledaže by tyto byly v rozporu se stanovami Ručitele nebo se zákonem. Dozorčí rada může zejména nahlížet do veškerých dokumentů Ručitele a kontrolovat soulad činnosti Ručitele se stanovami a zákonem. Dozorčí rada zejména přezkoumává řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky stejně jako návrhy na rozdělení zisku či úhrady ztráty.

Jediným členem dozorčí rady a zároveň jejím předsedou je Ing. Michal Tota, jehož pracovní adresa je Praha 5 – Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800.

Přehled relevantních údajů o členovi dozorčí rady je uveden níže:

## **Ing. Michal Tota**

---

**Funkce ke dni vzniku:** členem dozorčí rady Ručitele od 01. 10. 2020.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: **Michal Tota (\*1976)**. V roce 2003 vystudoval Strojní fakultu ČVUT v Praze se specializací Biomedicínské a rehabilitační inženýrství. Ještě v témže roce nastoupil do společnosti Trigema, kde působí dodnes jako IT ředitel. V rámci svých odpovědností ve společnosti se zasadil o komplikovanou implementaci informačního systému SAP a následný vývoj do všech holdingových struktur. Tato implementace je často dodavatelem systému využívána jako vzorová případová studie zvláště v oblasti nasazení správy tzv. *workflow*.

Ing. Michal Tota dále působí v orgánech těchto společností:  
Trigema Rental a.s. (člen dozorčí rady) a Trigema a.s. (člen představenstva)

### **10.3 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti**

Ručitel si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi členů představenstva a dozorčí rady ve vztahu k Ručiteli a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi, avšak při výkonu funkcí některých jeho členů představenstva a dozorčí rady v představenstvech nebo dozorčích radách či obdobných orgánech společností ze Skupiny může dojít ke vzniku střetu zájmů. Důvodem je, že tito členové orgánů Ručitele jsou členy orgánů dalších společností ze Skupiny a sledují tak i zájmy těchto společností či zájmy jimi ovládaných osob. Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména podle Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích. Ručitel se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

### **11. Soudní a rozhodčí řízení**

Ručitel prohlašuje, že Ručitel ani žádná Dceřiná společnost není a v předešlých 12 měsících nebyla účastníkem žádného soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele nebo Skupiny.

### **12. Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele**

Od konce finančního období, za které byly zveřejněny Ručitelovy finanční údaje za rok 2022 do dne vyhotovení tohoto Prospektu, nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele či Skupiny ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele či Skupiny, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

### **13. Významné smlouvy**

Ručitel ani žádná Dceřiná společnost nemají uzavřené žádné významné smlouvy kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání Skupiny, které by mohly vést ke vzniku dluhů nebo nároků, které by byly podstatné pro schopnost Ručitele plnit dluhy vyplývající z Finanční záruky.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu Ručitel ani žádná Dceřiná společnost neuzavřeli smlouvy obsahující nestandardní ustanovení, nebo smlouvy, které by mohly významně ovlivnit činnost Skupiny nebo její finanční výsledky.

Smlouvy, které považuje Ručitel za významné pro své podnikání, jsou úvěrové smlouvy týkající se úvěrů uvedených v sekci 3.6 (Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Ručitelem) této kapitoly Prospektu.

Ručitel má dále uzavřeny smlouvy o zástavě obchodního podílu/akcií ve společnostech Trigema Projekt Omega s.r.o., Trigema Projekt Smíchov s.r.o., Trigema Projekt Skvrňany s.r.o., Trigema Stodůlky a.s. ve prospěch Československé obchodní banky, a. s. a Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve prospěch České spořitelny a.s.

#### **14. Zveřejněné dokumenty**

Po dobu 10 let od uveřejnění tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty, společně s dalšími dokumenty, na které se tento Prospekt případně odvolává (včetně všech případných zpráv, pošty a jiných dokumentů, historických finančních údajů, ocenění a prohlášení vypracovaných znalcem na žádost Emitenta či Ručitele), na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta na adrese Praha 5 – Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800:

- zakladatelská listina a stanovy Ručitele;
- konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva nezávislého auditora za rok 2019;
- konsolidovaná mezitímní neauditovaná účetní závěrka Ručitele ke dni 30. 06. 2020;
- konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva nezávislého auditora za rok 2020;
- konsolidovaná mezitímní neauditovaná účetní závěrka Ručitele ke dni 30. 06. 2021;
- konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva nezávislého auditora za rok 2021;
- konsolidovaná mezitímní neauditovaná účetní závěrka Ručitele ke dni 30. 06. 2022;
- konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva nezávislého auditora za rok 2022, a
- Záruční listina vydaná Ručitelem.

Po dobu 10 let budou shora uvedené výkazy Ručitele k dispozici též v elektronické podobě dostupné na internetových stránkách <https://www.trigema.cz/kdo-jsme/pro-investory/financni-informace-rucitel/> .

## XI. ZÁRUČNÍ LISTINA

### ZÁRUČNÍ LISTINA

ze dne 5. května 2023

vystavená společností Trigema Real Estate a.s. ve vztahu k dluhopisům vydávaným společností Trigema Real Estate Finance a.s.

v předpokládaném objemu do 500 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 700 000 000 Kč, se splatností v roce 2028, ISIN CZ0003550709 (**Záruční listina**)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) **Trigema Real Estate Finance a.s.**, se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5 – Stodůlky, PSČ 158 00, IČO: 064 49 468, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808, (**Emitent**) hodlá na českém kapitálovém trhu vydat emisi dluhopisů v předpokládaném objemu do výše 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 700 000 000 Kč (slovy: sedm set milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 8,75 % p.a., s jmenovitou hodnotou jednoho dluhopisu ve výši 10 000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a s konečnou splatností v roce 2028, ISIN: CZ0003550709 (každý z nich **Dluhopis** a společně **Dluhopisy**);
- (B) Podle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) mají být Dluhopisy zajištěny finanční zárukou (**Finanční záruka**) vystavenou na základě této Záruční listiny společností **Trigema Real Estate a.s.**, se sídlem Bucharova 2641/14, Praha – Stodůlky, PSČ 158 00, IČO: 289 79 141, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 15657 jakožto jejího výstavce (**Ručitel**); a
- (C) Ručitel potvrzuje, že (i) obdržel, přečetl a plně chápe Emisní podmínky a (ii) bude dodržovat ustanovení Emisních podmínek (včetně omezení a povinností) vztahujících se na Ručitele.

### 1. VÝKLADOVÁ USTANOVENÍ

- 1.1 Pojmy s počátečním velkým písmenem nedefinované v této Záruční listině mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách.
- 1.2 Nadpisy uvedené v této Záruční listině nejsou rozhodné pro výklad práv a povinností z ní vyplývajících, ale slouží pouze pro lepší orientaci.

### 2. PROHLÁŠENÍ RUČITELE JAKO VÝSTAVCE O VYSTAVENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY

- 2.1 Ručitel podle ustanovení § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**) prohlašuje, že jako výstavce této Záruční listiny neodvolatelně a bezpodmínečně:
  - (a) zaručuje řádné a včasné splacení Zaručených dluhů, a to ve stanovený okamžik jejich řádné splatnosti, předčasné splatnosti nebo v jiný okamžik určený v souladu s Emisními podmínkami; a
  - (b) zavazuje se Vlastníkům dluhopisů, že pokud Emitent nezaplatí jakoukoli částku Zaručených dluhů řádně a včas (včetně případné dodatečně poskytnuté lhůty na zaplacení Zajištěných dluhů), Ručitel zaplatí tuto částku v měně a způsobem, kterým Zaručené dluhy mají být



zaplacený Emitentem podle Emisních podmínek, a to na písemnou výzvu Vlastníka dluhopisů.

- 2.2 Pokud v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak zaniknou včetně případu, kdy se Zaručené dluhy z jakéhokoli důvodu stanou neplatnými, nevymahatelnými nebo neúčinnými, Vlastník dluhopisu nebo jiná osoba, která by byla oprávněná k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty z Dluhopisů, pokud by Dluhopisy byly platné (dále jen **Jiný věřitel**), utrpí ztrátu či škodu (dále jen **Ztráta**), Ručitel se tímto neodvolatelně a bezpodmínečně zavazuje, že každému Vlastníkovi dluhopisů a každému Jinému věřiteli na písemnou výzvu poskytne náhradu jakékoli takové Ztráty. Částka této Ztráty bude rovna částce, kterou by Vlastník dluhopisů nebo Jiný věřitel jinak byl oprávněn obdržet od Emitenta v měně a způsobem, kterým Zaručené dluhy musejí být zaplacený Emitentem podle Emisních podmínek.
- 2.3 Pokud bude zasílána výzva Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele v souvislosti s uplatněním Finanční záruky, tak musí být učiněna v českém jazyce a musí být Ručiteli doručena doporučenou poštou na adresu jeho sídla podle aktuálních údajů v obchodním rejstříku (kterým je v okamžiku vystavení této Finanční záruky Bucharova 2641/14, Praha 5 - Stodůlky, PSČ: 158 00, Česká republika) a pouze pro informační účely také Administrátorovi na adresu jeho Určené provozovny. Výzvu musí podepsat (a) Vlastník dluhopisů, (b) Jiný věřitel nebo (c) oprávněný zástupce Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele, a v případě potřeby musí být doručena spolu s dokumenty dostatečně prokazujícími oprávnění podepisující osoby jednat jménem příslušného Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele. Podpis na výzvě musí být úředně ověřen.
- 2.4 **Pro účely této Záruční listiny se Zaručenými dluhy rozumí:**
- (a) dluhy Emitenta splatit jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu včetně přirostlého a nevyplaceného úrokového výnosu a mimořádného výnosu;
  - (b) dluhy Emitenta vyplývající z jeho povinnosti odkoupit Dluhopisy podle článku 6.5 Emisních podmínek;
  - (c) dluhy Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému Vlastníkovi dluhopisů nebo Jinému věřiteli v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak zaniknou včetně případu, kdy se Dluhopis stane neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným; a
  - (d) dluhy Emitenta představující jakoukoli peněžitou sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas,

ať už se jedná o existující dluhy k datu vystavení této Záruční listiny, nebo se jedná u dluhy vznikající kdykoli v budoucnu do 31. 12. 2035. Koupí Dluhopisů Vlastník dluhopisů přijímá Finanční záruku na základě této Záruční listiny.

2.5 Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný 15. (patnáctý) Pracovní den následující po obdržení výzvy.

2.6 Zaručené dluhy budou splaceny či Ztráta bude nahrazena v pořadí podle data, kdy byly doručeny výzvy příslušných Vlastníků dluhopisů nebo příslušných Jiných věřitelů.

### 3. PODMÍNKY A OMEZENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY

3.1 Tato Finanční záruka zůstane platná a účinná až do úplného splnění a uspokojení Zaručených dluhů nebo případně do úplné náhrady Ztráty, bez ohledu na jakoukoli mezitímní platbu či plnění, úplné či částečné. Úplným splněním a uspokojením Zaručených dluhů a případně také úplnou náhradou Ztráty, tato Finanční záruka zanikne.

3.2 Celková částka Zaručených dluhů, které Ručitel zaručuje a které uspokojí podle článku 2.1 a částka případné Ztráty, kterou Ručitel nahradí podle článku 2.2, je omezena částkou rovnající se součtu (i) nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, (ii) přirostlého a nevyplaceného úrokového výnosu z Dluhopisů a mimořádného výnosu z Dluhopisů, pokud na něj podle Emisních podmínek vznikne právo, (iii) dluhů Emitenta vyplývajících z jeho povinnosti odkoupit Dluhopisy podle 6.5 Emisních podmínek (iv) dluhů Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak zaniknou včetně případu, kdy se Dluhopis stane neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, (v) dluhů Emitenta představujících jakoukoli peněžitou sankci vyplývajících z nesplacení Dluhopisů řádně a včas, avšak maximálně celkovou částkou 1 400 000 000 (slovy: jedna miliarda čtyři sta milionů) Kč (**Celková maximální částka** ).

3.3 Pokud splněním Zaručených dluhů nebo nahrazením Ztráty na základě výzev doručených ve stejný den by byla překročena Celková maximální částka, veškerá práva na splnění Zaručených dluhů nebo nahrazení Ztráty vykonaná ve stejný den budou uspokojena poměrně v závislosti na částce Zaručených dluhů nebo Ztráty, ve vztahu ke kterým byly učiněny příslušné výzvy podle této Finanční záruky tak, aby celková částka splněných Zaručených dluhů a nahrazené Ztráty nepřekročila Celkovou maximální částku. Zaručené dluhy či Ztráta, které po dosažení Celkové maximální částky zůstanou neuspokojeny, Ručitel nesplní a nenahradí.

3.4 Bez ohledu na články 2.1 a 2.2 Vlastník dluhopisů nebo Jiný věřitel může učinit výzvu a Ručitel je povinen uhradit Zaručené dluhy nebo nahradit Ztrátu podle Finanční záruky, pouze pokud jakákoli platba splatná Vlastníkům dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy není uhrazena v den splatnosti a toto porušení trvá a zůstane nenapraveno déle než 10 Pracovních dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi na adresu jeho sídla podle aktuálních údajů v obchodním rejstříku (kterým je v okamžiku vystavení této Finanční záruky Bucharova 2641/14, Praha 5 - Stodůlky, PSČ: 158 00, Česká republika).

3.5 Dluhy Ručitele vyplývající z této Finanční záruky představují jeho přímé, nepodřízené a nezajištěné povinnosti, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným a nepodřízeným dluhům Ručitele.

3.6 Každý Vlastník dluhopisů a každý Jiný věřitel je oprávněn třetí straně postoupit veškerá svá práva z této Finanční záruky, mimo jiné včetně svého práva vykonat jakákoli práva a obdržet platby na

základě této Finanční záruky, pokud je tato třetí strana zároveň oprávněna k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty z Dluhopisů.

#### **4. PLATBY**

- 4.1 Všechny platby Ručitele vznikající na základě této Finanční záruky se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím Administrátora podle Emisních podmínek.
- 4.2 Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě této Finanční záruky budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky či poplatky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto částek.

#### **5. PROHLÁŠENÍ VŮČI VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ**

- 5.1 Veškeré platby, které je Ručitel povinen činit na základě této Záruční listiny, budou činěny bez jakéhokoli zápočtu či protinároku.
- 5.2 Ručitel prohlašuje, že Finanční záruka zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v této Záruční listině.
- 5.3 Ručitel prohlašuje, že má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vydání poskytnutí této Finanční záruky.
- 5.4 Ručitel prohlašuje, že obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení této Záruční listiny, na jejímž základě poskytuje tuto Finanční záruku.
- 5.5 Ručitel prohlašuje, že je akciovou společností existující v souladu s právem České republiky.
- 5.6 Ručitel prohlašuje, že má plné a neomezené právo vlastnit svůj majetek a příslušná povolení potřebná ke svému podnikání a toto podnikání provozuje ve všech podstatných ohledech v souladu s právními předpisy.

#### **6. SPLACENÍ EMITENTEM**

- 6.1 Pokud bude platba přijata od Emitenta Vlastníkem dluhopisů nebo Jiným věřitelem nebo jiná povinnost plněná ve prospěch nebo na pokyn Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele prohlášena za neplatnou či neúčinnou pravomocným rozhodnutím příslušného soudu podle jakéhokoli pravidla vztahujícího se k insolvenčnímu nebo obdobnému řízení vedenému proti Emitentovi nebo Ručiteli, pak taková platba či povinnost nesníží rozsah povinností Ručitele a tato Finanční záruka bude nadále platná a účinná a bude zajišťovat jakékoli takové platby či povinnosti, v každém případě pouze v rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy a touto Záruční listinou.

#### **7. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ**

- 7.1 Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Finanční záruky (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky.
- 7.2 Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Ručitelem, Emitentem a Vlastníky dluhopisů a Jiných věřitelů v souvislosti s Finanční zárukou a Záruční listinou (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich

existence a platnosti), je Městský soud v Praze. V případě, že bude pro spor dána věcná příslušnost okresnímu soudu, místně příslušným soudem bude Obvodní soud pro Prahu 1.

7.3 Záruční listina může být přeložena do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

## 8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

8.1 Pokud z jakéhokoli důvodu jakékoli ustanovení této Záruční listiny je nebo se stane zcela či zčásti nezákonným, neplatným nebo nevymahatelným, nebude to mít žádný vliv na platnost ani vymahatelnost jakéhokoli z ostatních ustanovení této Záruční listiny, ani platnost této Finanční záruky, a tato ustanovení zůstanou ve všech ohledech platná a vymahatelná.

### **Trigema Real Estate a.s.**

Jméno: Ing. Marcel Soral Funkce: Předseda představenstva

## XII. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

*Budoucí nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů berou na vědomí, že daňové předpisy, zejména pak daňové předpisy České republiky, ve které je Emitent daňovým rezidentem, a daňové předpisy zemí, ve kterých jsou tyto budoucí nabyvatelé daňovými rezidenty, mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů. Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů se tak doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a inkasování příjmů z Dluhopisů podle daňových předpisů ve všech zemích, v nichž mohou příjmy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění, především však v zemích uvedených v úvodu tohoto odstavce. Obdobně by budoucí nabyvatelé Dluhopisů měli postupovat i ve vztahu k devizové právnímu důsledkům koupě, držby a prodeje Dluhopisů.*

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o daních z příjmů**), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezhledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován. V této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (**Novela ZDP 2021**). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 01. 01 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. 12. 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však značně kontroverzní. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tedy v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, podle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k dluhopisům.

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je skutečným vlastníkem takového příjmu, tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

Pro účely popisu zdanění v České republice mají v této kapitole následující pojmy níže uvedený význam:

**Daňový rezident ČR** znamená poplatníka daně z příjmů, jenž je považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

**Daňový nerezident ČR** znamená poplatníka daně z příjmů, jenž není považován za daňového rezidenta České republiky, a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

**Diskont** znamená kladný rozdíl mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.

**Diskontovaný dluhopis** znamená dluhopis, jehož emisní kurz je nižší než jeho jmenovitá hodnota. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Diskontovaným dluhopisem je i takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

**Dluhopis** znamená pro účely této části XII. jakýkoli dluhopis vydaný podle Zákona o dluhopisech.

**Kupón** znamená jakýkoli výnos dluhopisu s výjimkou výnosu dluhopisu, který je stanoven rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem (tj. Diskontem). Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónem se rovněž rozumí Prémie za předčasnou splatnost.

**Kupónový dluhopis** znamená dluhopis, jehož emisní kurz je roven jeho jmenovité hodnotě. Pro vyloučení pochybností uvádíme, že Kupónovým dluhopisem není takový dluhopis, jehož výnos je určen kombinací Diskontu a Kupónu.

**Plátce daně** znamená plátce (zdanitelného) příjmu, který je povinen z tohoto příjmu srazit a odvést správci daně Srážkovou daň nebo Zajištění daně.

**Právnícká osoba** znamená poplatníka daně z příjmů, který není fyzickou osobou (tj. jedná se o poplatníka daně z příjmů právnických osob, který může a nemusí mít právní osobnost).

**Prémie za předčasnou splatnost** znamená jakýkoli mimořádný výnos dluhopisu vyplacený emitentem při předčasné splatnosti nebo předčasném odkupu dluhopisu.

**Skutečný vlastník** znamená poplatníka daně z příjmů, který je považován za skutečného vlastníka příjmu (ve smyslu výkladu OECD), a to jak podle Zákona o daních z příjmů, tak podle případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

**Smlouva o zamezení dvojího zdanění** znamená platnou a účinnou smlouvu o zamezení dvojího zdanění uzavřenou Českou republikou se státem, ve kterém je podle této smlouvy Daňový nerezident ČR považován za daňového rezidenta. V případě Tchaj-wanu se za Smlouvu o zamezení dvojího zdanění považuje zákon č. 45/2020 Sb., o zamezení dvojímu zdanění ve vztahu k Tchaj-wanu, ve znění pozdějších předpisů.

**Srážková daň** znamená zvláštní sazbu daně vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. např. emitentem dluhopisu) při výplatě zdanitelného příjmu.

**Stálá provozovna v ČR** znamená stálou provozovnu na území České republiky podle Zákona o daních z příjmů při zohlednění případné relevantní Smlouvy o zamezení dvojího zdanění.

**Zajištění daně** znamená zvláštní úhradu vybíranou srážkou u zdroje Plátcem daně (tj. například emitentem dluhopisu nebo kupujícím) při výplatě zdanitelného příjmu.

## Úrokový příjem

### *Daňoví rezidenti ČR*

#### *a) Fyzické osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 %, která představuje konečné zdanění Kupónu v České republice.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem a který zároveň tato fyzická osoba nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně; tj. zahrne do svého obecného základu daně totožný (kladný) rozdíl.

b) *Právnícké osoby*

Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Právnícká osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na aktuální bázi.

**Daňoví nerezidenti ČR**

a) *Fyzické osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený fyzické osobě podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro fyzickou osobu, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, a zároveň tato fyzická osoba není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Fyzická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového priznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém priznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený fyzické osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrná mzdy). Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou fyzická osoba tento Dluhopis nabyla. U fyzické osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém priznání. V případě, že fyzická osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který zároveň tato fyzická osoba nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně příslušný (kladný) rozdíl. Existují však i argumenty pro nezdanění takového rozdílu.

b) *Právnícké osoby*

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právníckou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. V ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnícká osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového priznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém priznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnícké osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Kromě toho u této

Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Výnos Dluhopisu ve formě Diskontu vyplácený Právnícké osobě nepodléhá Srážkové dani, ale daní se v rámci obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Do obecného základu daně se však nezahrnuje výše Diskontu, nýbrž (kladný) rozdíl mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou (nebo jinou částkou vyplacenou při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost) a cenou, za kterou Právnícká osoba tento Dluhopis nabyla. U Právnícké osoby, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, však tento zdanitelný rozdíl nepřesáhne výši Diskontu (tj. je-li tento rozdíl vyšší, vstoupí do obecného základu daně částka ve výši Diskontu). Kromě toho u Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, emitent při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisu, který je Diskontovaným dluhopisem, srazí Zajištění daně ve výši sazby 1 % z hrubé částky (tj. ze jmenovité hodnoty vyplacené při splatnosti nebo z jiné částky vyplacené při předčasné splatnosti, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost). Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání. V případě, že Právnícká osoba drží do splatnosti (či předčasné splatnosti) Dluhopis, který je Kupónovým dluhopisem, je přiřaditelný její Stálé provozovně v ČR a který zároveň tato Právnícká osoba nabyla na sekundárním trhu za cenu nižší, než je jeho jmenovitá hodnota (nebo jiná částka vyplacená při předčasné splatnosti Dluhopisu, avšak bez zohlednění případné Prémie za předčasnou splatnost), postupuje obdobně jako u Diskontovaného dluhopisu; tj. zahrne do svého obecného základu daně příslušný (kladný) rozdíl. Existují však i argumenty pro nezdanění takového rozdílu.

Právnícká osoba, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR a která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) obecně na aktuální bázi.

## **Zisky/ztráty z prodeje**

### ***Daňoví rezidenti ČR***

#### *a) Fyzické osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy, v roce 2022 se jedná o částku 1.867.728 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.



b) *Právnícké osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

**Daňoví nerezidenti ČR**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy:

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně v ČR, kterou zde má prodávající, nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů jinému Daňovému nerezidentovi, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani Stálé provozovně v ČR prodávajícího, ani Stále provozovně v ČR kupujícího, nepodléhají v České republice zdanění.

a) *Fyzické osoby*

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud:

- úhrn (hrubých a celosvětových) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo
- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

V případě, že Dluhopisy byly zahrnuty do obchodního majetku, lze toto osvobození uplatnit nejdříve po uplynutí 3 let po ukončení podnikatelské činnosti.

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 48násobek průměrné mzdy). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková fyzická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

*b) Právnícké osoby*

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právníckou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právníckých osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnícké osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě Právnícké osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátcí daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková Právnícká osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stále provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

***Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění***

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů, v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného příjmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedrží Dluhopisy prostřednictvím Stále provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

***Oznamovací povinnost***

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převyší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. V tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

### XIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH POVINNOSTÍ VŮČI EMITENTOVĚ

*Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních povinností vůči Emitentovi v každém příslušném státě.*

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy vyplývajících z Emisních podmínek Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů ani v žádném státě nejmenoval zástupce pro řízení. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. 12. 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (**Nařízení 1215/2012**). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Pokud se strany sporu nedohodnou jinak nebo pokud soud některého jiného členského státu nemá výlučnou jurisdikci, zahraniční subjekty mohou zahájit civilní řízení vedené proti jednotlivcům a právnickým osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případech, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není členským státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika nebo Evropská unie uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, bude se řídit výkon soudních rozhodnutí takového státu ustanoveními dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci mezinárodní smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených českým mezinárodním právem soukromým tj. především zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, v platném znění (**ZMPS**) a dalšími vnitrostátními právními předpisy. Cizí rozhodnutí proti české fyzické či právnické osobě může mimo jiné být uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozhodnutí vnesených českými soudy v zemi, kde bylo vydáno cizí rozhodnutí.

Ministerstvo spravedlnosti České republiky poskytne soudu na žádost sdělení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Pokud takové sdělení o vzájemnosti není vydáno, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje.

Ke sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky o vzájemnosti ze strany cizího státu soud přihlédne jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce **cizí rozhodnutí**) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

## **XIV. VŠEOBECNÉ INFORMACE**

### **1. Interní schválení**

Emise byla schválena rozhodnutím člena správní rady Emitenta dne 15. 3. 2023.

### **2. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů**

Vydávané Dluhopisy se řídí platnými a účinnými právními předpisy, zejména Nařízením o prospektu, Zákonem o dluhopisech, ZPKT a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být Emise dluhopisů přijata k obchodování.

### **3. Schválení Prospektu Českou národní bankou**

Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 25. května 2023, č. j. 2023/065284/CNB/570, sp. zn. S-Sp-2023/00031/CNB/572, které nabylo právní moci dne 27. května 2023. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje kvalitu cenného papíru, budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu vydávaného cenného papíru. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

### **4. Datum Prospektu**

Prospekt byl vyhotoven dne 25. 5. 2023.

### **5. Údaje od třetích stran**

Emitent potvrzuje, že pokud informace v tomto Prospektu či inkorporované do tohoto Prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta v míře, v jaké byl schopen je zjistit z informací uveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Emitent v tomto Prospektu v kapitole II (Rizikové faktory) využil informace o Metropolitním plánu z portálu hlavního města Prahy (<https://www.praha.eu>), o mezinárodním srovnání délky povolování nových staveb ze stránek Forbes (<https://www.forbes.cz>) a prognóze inflace z webových stránek ČNB (<https://www.cnb.cz>)

Dále Emitent využil v kapitole X. (Informace o Ručiteli) v sekcích 6.2, 8.2.1 a 8.2.2 veřejně dostupných informací z webových stránek Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz)) a z webových stránek společnosti CENTRAL GROUP a.s. ([www.central-group.cz](http://www.central-group.cz)), v sekci 5.2 informace z veřejně dostupných webových stránek Stavba Roku ([www.stavbaroku.cz](http://www.stavbaroku.cz)), v sekci 5.3.2 informace z webových stránek Hospodářských novin (<https://archiv.ihned.cz>) a portálu ASB ([www.asb-portal.cz](http://www.asb-portal.cz)), dále v sekcích 6.1, 6.2 a 8.2.2 informace z webových stránek Hypoindex ([www.hypoindex.cz](http://www.hypoindex.cz)), v sekcích 6.3 a 8.2.2 informace ze stránek Institutu a plánování rozvoje hlavního města Prahy ([www.irppraha.cz](http://www.irppraha.cz)), v sekci 6.2 a 8.2.2 informace ze stránek České noviny ([www.ceskenoviny.cz](http://www.ceskenoviny.cz)), a dále v sekcích 8.2.2 Emitent využil veřejně dostupné informace z webové stránky Investičního webu ([www.investicniweb.cz](http://www.investicniweb.cz)) a z webu [www.kurzy.cz](http://www.kurzy.cz).

## **6. Definice**

Pojmy s počátečním velkým písmenem, které jsou použity v určité části Prospektu, mají význam přiřazený těmto pojmům v Emisních podmínkách nebo jakékoliv jiné části Prospektu. Veškeré definice použité v tomto Prospektu mohou být nalezeny za pomoci Indexu definic obsaženého v kapitole XV. níže v Prospektu, který odkazuje na stranu umístění dané definice v rámci Prospektu.

## XV. INDEX DEFINIC

Administrátor .....	37	Nový stavební zákon .....	22
Aranžér.....	32	Občanský zákoník .....	7, 40, 96
Auditor emitenta .....	7	<b>Objedávka</b> .....	12, 32
BCPP.....	2, 57	Oprávněné osoby.....	46
CAS.....	4, 42	Osoba oprávněná k účasti na schůzi.....	54
Celková maximální částka .....	98	<b>Oznámení o odkupu</b> .....	45
Centrální depozitář.....	2, 57	<b>Oznámení o předčasné splatnosti</b> .....	8
cizí rozhodnutí .....	108	Oznámení o předčasném splacení .....	48
ČKAIT .....	92	Plátce daně .....	102
ČNB .....	2, 37, 57	Pracovní den.....	57
Daňový nerezident ČR.....	101	Právnícká osoba .....	102
Daňový rezident ČR.....	101	Přeměna.....	50
Datum emise .....	1, 37	Prémie za předčasnou splatnost .....	102
Dceřiná společnost.....	57	Příkazní smlouva.....	32
Den konečné splatnosti dluhopisů .....	37	Přílohy k Instrukci.....	47
<b>Den odkupu</b> .....	45	Případ porušení .....	49
<b>Den předčasné splatnosti</b> .....	44	Prospekt.....	1, 37
<b>Den předčasné splatnosti dluhopisů</b> .....	55	Prováděcí nařízení.....	3
Den výplaty.....	46	Regulovaný trh BCPP .....	2, 37
<b>Den výplaty úroků</b> .....	43	Rozhodný den pro účast na schůzi .....	53
Diskont.....	101	Rozhodný den pro výplatu .....	57
Diskontovaný dluhopis .....	101	Ručitel .....	1, 37, 96
Dluhopis.....	96, 101	Schůze .....	52
Dluhopisy.....	1, 37, 96	Skupina.....	7, 57
<b>Dodatečná lhůta pro upisování</b> .....	39	Skutečný vlastník .....	102
Emise .....	1, 37	Smlouva o upsání .....	32
Emisní kurz.....	1	Smlouva o zamezení dvojího zdanění.....	102
Emisní podmínky.....	1, 37, 96	Smlouva s administrátorem.....	37
Emitent.....	1, 37, 96	Správní řád .....	9
Finanční zadluženost.....	42	SPV .....	10
Finanční záruka.....	9, 37, 96	Srážková daň.....	102
Holding Trigema.....	22, 57	Stálá provozovna v ČR.....	102
IFRS .....	4, 42	Stavební zákon .....	9
Insolvenční návrh.....	51	Ukazatel finanční zadluženosti .....	42
Instrukce.....	47	Určená provozovna .....	37
J&T BANKA .....	1	<b>Úroková sazba</b> .....	43
Jediný akcionář .....	7	Ústavní zákon o bezpečnosti ČR.....	101
Jiný věřitel.....	97	Velká Británie .....	35
Konvence pracovního dne.....	46	Vlastník dluhopisů .....	38
Kotační agent .....	6, 38	Výnosové období .....	57
Krizový zákon.....	101	Žadatel.....	49, 55
Kupón .....	102	Žádost.....	55
Kupónový dluhopis.....	102	Zajištění.....	43
Kvalifikovaná většina .....	57	Zajištění daně .....	102
<b>Lhůta pro upisování</b> .....	39	Zákon o bankách .....	13
<b>Lhůta pro žádost</b> .....	55	Zákon o cenných papírech USA .....	3
Metropolitní plán .....	23	Zákon o daních z příjmů .....	101
Náprava.....	41	Zákon o dluhopisech .....	8, 37
Nařízení 1215/2012.....	107	Zákon o obchodních korporacích.....	7
Nařízení o prospektu.....	1, 37	Záruční listina .....	9, 37, 96
Novela ZDP 2021 .....	101	Živnostenský zákon.....	7

Změna ovládnání.....	45	ZPVŽP .....	9
ZMPS .....	107	Ztráta .....	97
ZPKT .....	13	Zvolený auditor .....	43

## **ADRESY**

### **EMITENT**

Trigema Real Estate Finance a.s.  
 Bucharova 2641/14  
 Praha 5, PSČ 158 00  
 Česká republika

### **RUČITEL**

Trigema Real Estate a.s.  
 Bucharova 2641/14  
 Praha 5, PSČ 158 00  
 Česká republika

### **ADMINISTRÁTOR / MANAŽER // KOTAČNÍ AGENT**

J&T BANKA, a.s.  
 Sokolovská 700/113a  
 Praha 8, PSČ 186 00  
 Česká republika

### **ARANŽÉR**

J&T IB and Capital Markets, a.s.  
 Sokolovská 700/113a  
 Praha 8, PSČ 186 00  
 Česká republika

### **PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

Glatzová & Co., s.r.o.  
 Husova 240/5  
 Praha 1, PSČ 110 00  
 Česká republika

### **AUDITOR EMITENTA**

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
 Pobřežní 1a  
 Praha 8, PSČ 186 00  
 Česká republika