

# Prezentace pro investory 2023

*Trigema Real Estate Finance – Dluhopisy*



# Developing Independence

---

# *Holding* Trigema

Skupina Trigema je primárně developerskou a stavební společností s přesahem do dalších aktivit. Jsme ryze česká investiční společnost, která se rozhoduje nezávisle, na základě vlastních vizí a motivací svého týmu.

- 29 let na trhu
- 49 společností sdružených do subholdingů dle aktivit
- Konsolidované ekonomické ukazatele:
  - obrat 2022: 2 306 mil. Kč
  - zisk 2022 před zdaněním: 520 mil. Kč
  - vlastní kapitál 2022: 1 760 mil. Kč
  - aktiva 2022: 6 209 mil. Kč



# *Ručitel* Trigema Real Estate

Emitentem dluhopisů je společnost Trigema Real Estate Finance a.s., která spadá pod real estatový subkonzern zastřešený společností Trigema Real Estate a.s. Ten vznikl v rámci oborové restrukturalizace skupiny Trigema a.s. v roce 2014.

- Příprava a realizace developerských projektů
- Dokončeno 2 300 nových bytů v 55 bytových domech
- Developer of Different: design, udržitelnost, technologie
- Několikanásobné ocenění dokončených projektů - Best of Realty
- Konsolidované ekonomické ukazatele:
  - obrat 2022: 1 630 mil. Kč
  - zisk 2022 před zdaněním: 415 mil. Kč
  - vlastní kapitál 2022: 1 060 mil. Kč
  - aktiva 2022: 4 570 mil. Kč



# Historie



**27. května 1994** Založení firmy. První zakázka opravy plotů.  
**1995** Zakázky sanace krovů nebo hrubá stavba RD.  
**1996** První opláštění haly a první projekt BD v Radotíně.  
**1997** První bytový dům v Tachovské ulici.  
**1998** Projekt BD Nýřanská. Založení Trigema Real s.r.o.  
**2000** Vyhrané výběrové řízení koordinátora zástavby roztockého náměstí.

**2001** Otevření Centra Paraple.  
**2002** Kolaudace BD v Roztokách – A1, A2. Výstavba BD Jinonice.  
**2003** Tři bytové domy v Jinonicích. 17. 9. založena Trigema Development s.r.o.  
**2004** Stavba BD Stodůlky a II. etapy BD Roztoky – B1, B2.  
**2005** Stavba kongresového centra Roztoky. Dokončení BD Stodůlky.  
**2006** Dokončen unikátní komplex polyfunkčních domů na Tyršově náměstí v Roztokách. Výstavba BD Jinonice.

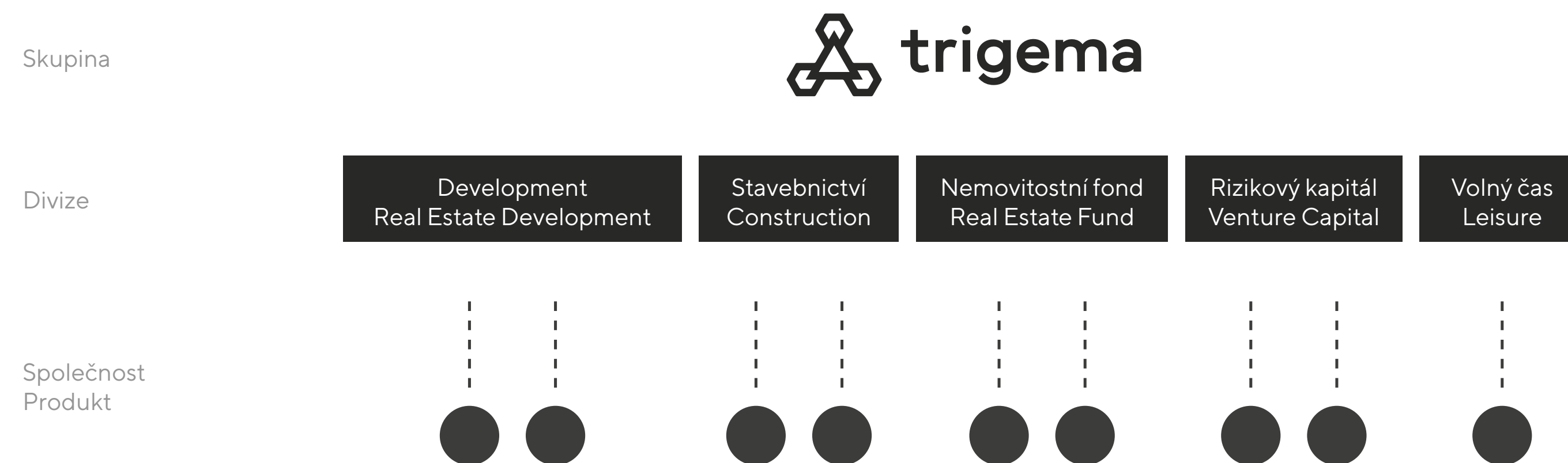
**2007** Dokončení II. etapy BD Stodůlky. Akvizice projektu Barevné Letňany.  
**2008** Výstavba BD Barevné Letňany a Areálu Monínec.  
**2009** Spuštění Areálu Monínec. Výstavba II. etapy BD Barevné Letňany.  
**2010** Dokončení II. etapy BD Barevné Letňany. Stavba VTP Roztoky.  
**2011** Spuštění VTP Roztoky. Dokončení III. etapy BD Barevné Letňany.  
**2012** Dokončení I. etapy 2Barevné Letňany. Stavba BD Chudenická.

**2013** Dokončení PV Roztoky, stavba SMART byty.  
**2014** Dokončení II. a III. etapy 2Barevné Letňany, stavba SMART byty.  
**2015** Dokončení I. etapy SMART byty. Stavba CLB@Letňany.  
**2016** Dokončení II. etapy SMART byty. Stavba projektů BLV a CSV.  
**2017** Dokončení projektů BLV, CLB a CSV. Stavba JRM@Lužiny a KLR@Plzeň; zřízení dluhopisového programu a první upsaná emise dluhopisů ve výši 450 mil. Kč.  
**2018** Dokončení JRM a KLR. Stavba NMN@Holešovice.

**2019** Stavba Nová “Nuselská” a V Zahrádkách Plzeň. Dokončení NMN@Holešovice.  
**2020** Dokončení Nová “Nuselská” a V Zahrádkách Plzeň. Zahájení stavby Bydlení Bráňák a FRAGMENT.  
**2021** Dokončení Bydlení Bráňák. Stavba FRAGMENT. Stavba BD Skvrňany Plzeň.  
**2022** Zahájení LIHOVAR Smíchov I. etapa a PAPRSEK Stodůlky.  
**2023** (plán) Dokončení FRAGMENT, BD Skvrňany Plzeň a LIHOVAR Smíchov I. etapa.  
**2024** (plán) Zahájení LIHOVAR Smíchov II. a III. etapa.  
**2025** (plán) Dokončení PAPRSEK Stodůlky.



# Struktura Holdingu Trigema



Další značky patřící do skupiny dle definovaných oborů:

MONÍNEC

F R A  
G M  
E N T

flatzone<sup>a</sup>

DOG  
IN DOCK

LHOVAR

TRIFOT

SAMOTY

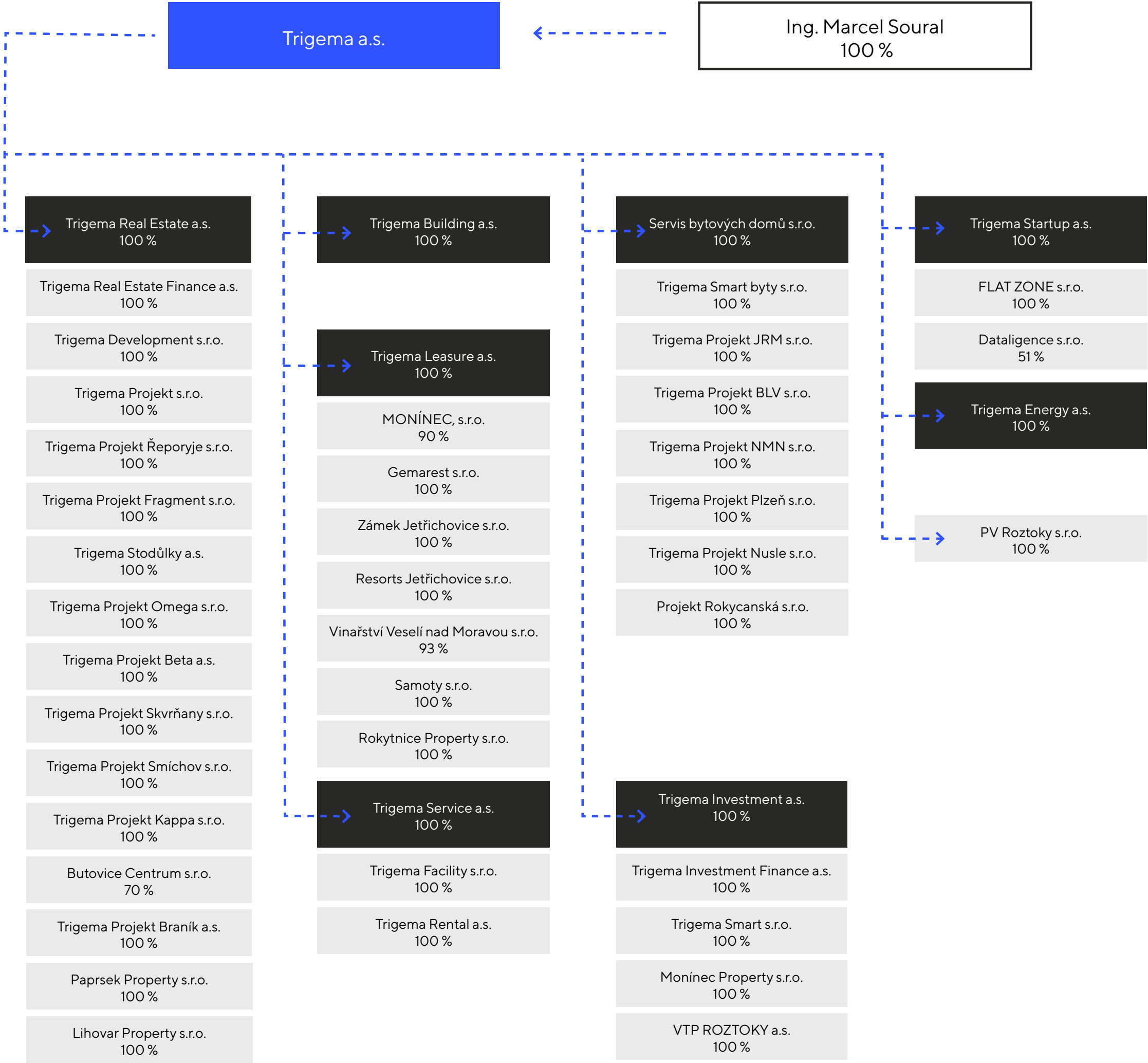


cyberdog

vtc  
Vědeckotechnická  
centra



# Struktura Holdingu Trigema



Legenda:

|                |                         |                                           |
|----------------|-------------------------|-------------------------------------------|
| Matka – Parent | Zastřešující subkonzern | Výrobní, službové, projektové společnosti |
|----------------|-------------------------|-------------------------------------------|

Aktuální stav k 3Q 2022



# Management

## Trigema Real Estate



**Ing. Marcel Soural**

*předseda představenstva Trigema a.s.,  
generální ředitel skupiny,  
předseda představenstva Trigema Real Estate a.s.*



**Ing. Karel Branda**

*místopředseda představenstva Trigema a.s.,  
provozní ředitel Trigema a.s.,  
člen představenstva Trigema Real Estate a.s.*



**Ing. Michal Netolický**

*člen představenstva Trigema a.s.,  
marketingový ředitel Trigema a.s.,  
člen představenstva Trigema Real Estate a.s.*



**Ing. Michal Tota**

*člen představenstva Trigema a.s.,  
ředitel IT Trigema a.s.,  
člen dozorčí rady Trigema Real Estate a.s.*

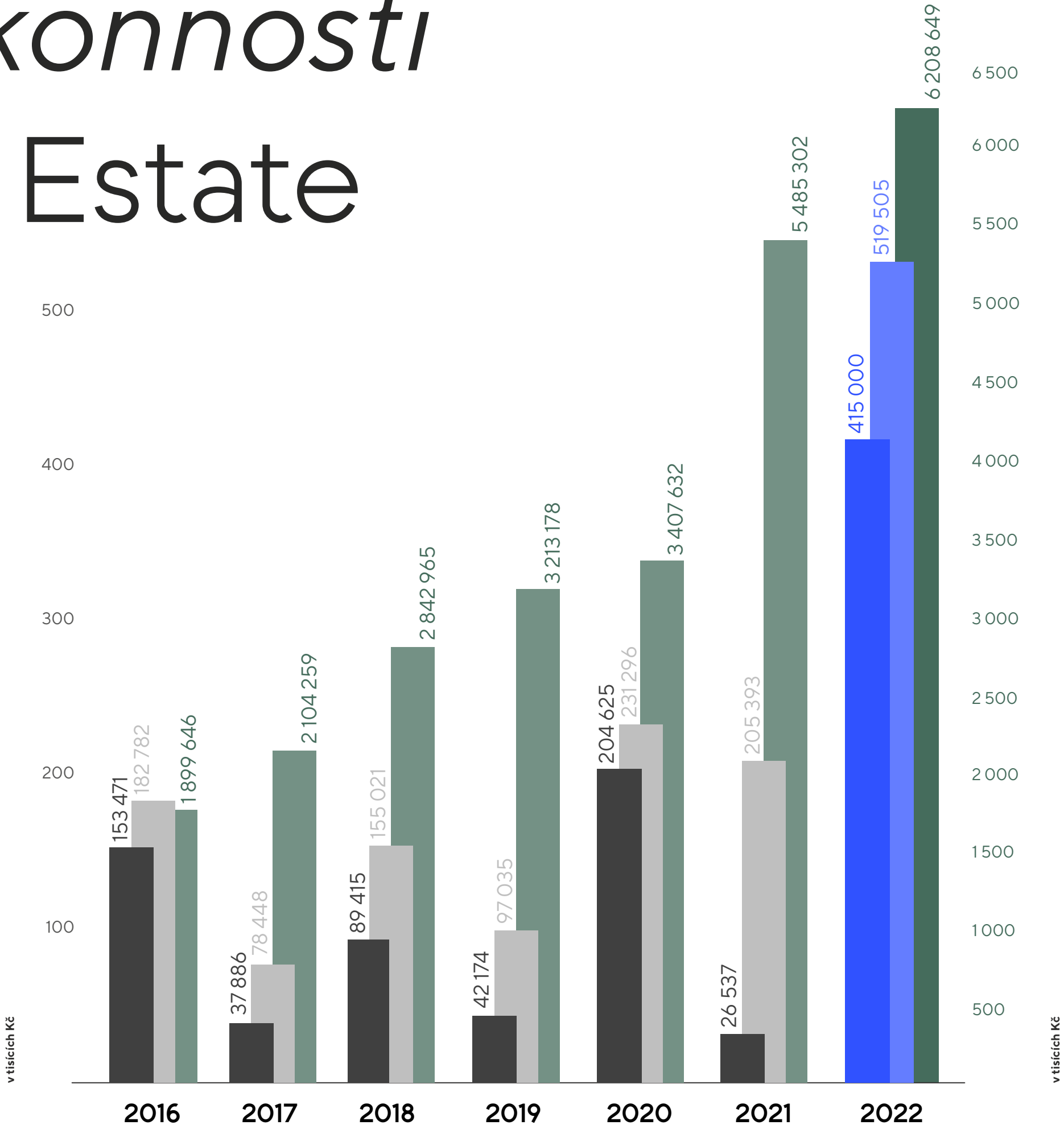


# Finanční ukazatele výkonnosti

## Skupina Trigema Real Estate

|                                 | Auditované   | Auditované   | Auditované   | Auditované   | Auditované   | Auditované   | Auditované   |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                 | 31. 12. 2016 | 31. 12. 2017 | 31. 12. 2018 | 31. 12. 2019 | 31. 12. 2020 | 31. 12. 2021 | 31. 12. 2022 |
| Aktiva                          | 643 954      | 1 158 700    | 1 711 555    | 2 075 000    | 2 042 305    | 4 018 967    | 4 567 655    |
| Obrat                           | 682 767      | 585 980      | 593 720      | 331 257      | 1 441 090    | 223 537      | 1 633 079    |
| Provozní výsledek hospodaření   | 153 432      | 48 769       | 116 056      | 109 046      | 206 524      | 89 353       | 527 212      |
| EBITDA                          | 157 361      | 53 255       | 121 758      | 116 349      | 271 421      | 92 972       | 529 465      |
| Zisk před zdaněním              | 153 471      | 37 886       | 89 415       | 42 174       | 204 625      | 26 537       | 415 000      |
| Vlastní kapitál                 | 268 227      | 294 007      | 357 403      | 505 034      | 698 284      | 966 781      | 1 058 397    |
| Ukazatel finanční zadluženosti* | 53,35 %      | 73,60 %      | 78,20%       | 75,27%       | 62,30%       | 76,0%        | 75,07 %      |

\*Ukazatel finanční zadluženosti znamená poměr Finanční zadluženosti k hodnotě aktiv Skupiny zjištěných z konsolidované účetní závěrky Ručitele.  
Finanční zadluženost znamená hodnotu odpovídající součtu Dlouhodobé závazky a Krátkodobé závazky rozvahy dle konsolidované účetní závěrky Ručitele.



Pozn: Graf vývoje hospodářského výsledku zobrazuje konsolidovaný zisk za celý koncern a za konsolidovaný zisk subkoncernu Trigema Real Estate a.s.

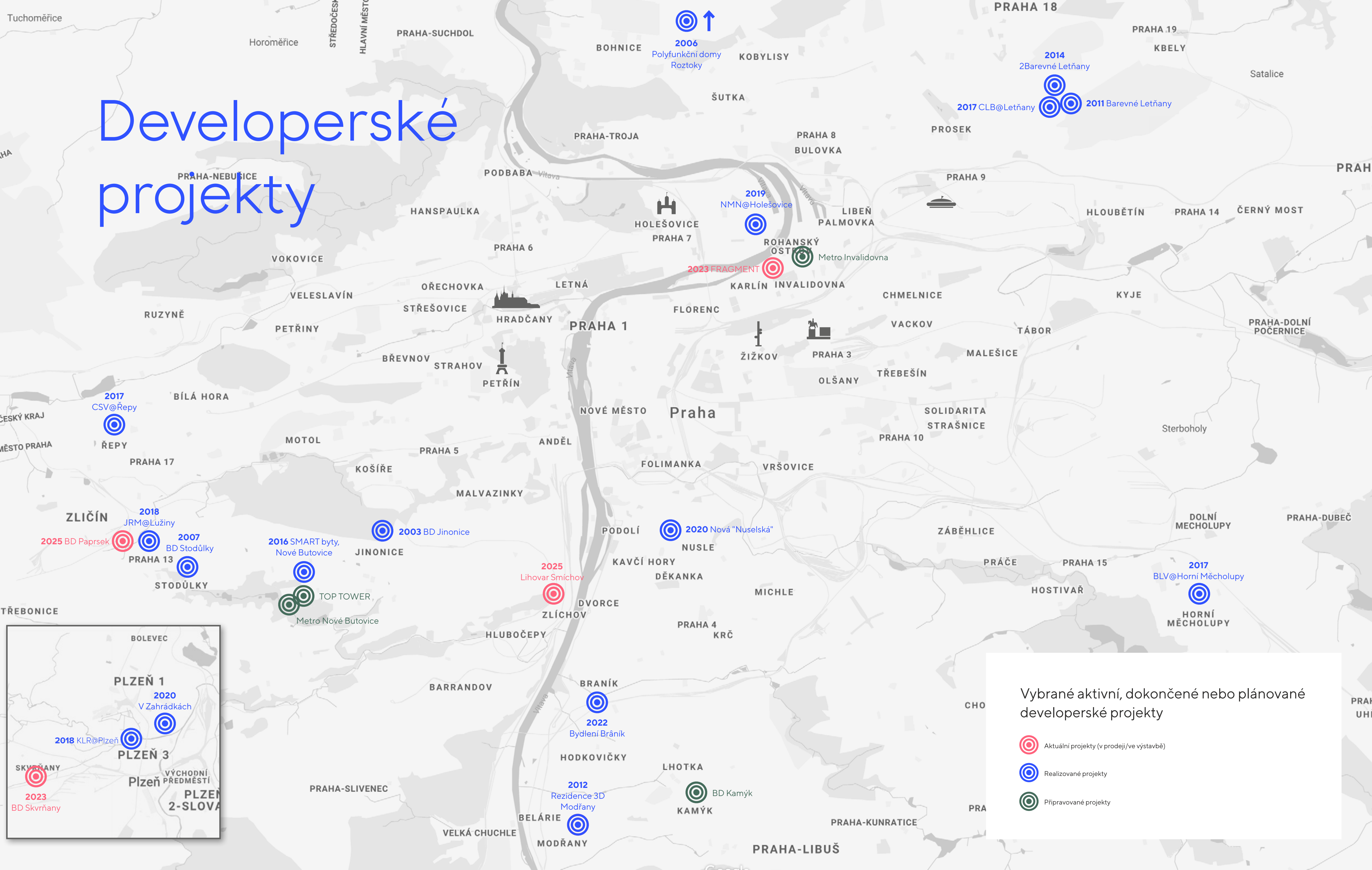
- Konsolidovaný zisk před zdaněním subholdingu Trigema Real Estate a.s.
- Konsolidovaný zisk před zdaněním holdingu Trigema a.s.
- Aktiva holdingu Trigema a.s.



Developer  
of Different



# Developerské projekty



Vybrané aktivní, dokončené nebo plánované developerské projekty

-  Aktuální projekty (v prodeji/ve výstavbě)
-  Realizované projekty
-  Připravované projekty

# Realizované projekty





### Bytové domy Barevné Letňany

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Lokalita              | Praha 18 |
| Počet bytů            | 255      |
| Obchodních ploch (m²) | -        |
| Prodáno při kolaudaci | 95 %     |
| Dokončeno             | 2011     |



### CHYTRÉ BYDLENÍ BLV@Horní Měcholupy

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Lokalita              | Praha 15 |
| Počet bytů            | 67       |
| Obchodních ploch (m²) | -        |
| Prodáno při kolaudaci | 90 %     |
| Dokončeno             | 2017     |



### Nová "Nuselská"

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Lokalita              | Praha 4 |
| Počet bytů            | 146     |
| Obchodních ploch (m²) | 700     |
| Prodáno při kolaudaci | 88 %    |
| Dokončeno             | 2020    |



### Rezidence 3D Modřany

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Lokalita              | Praha 12 |
| Počet bytů            | 29       |
| Obchodních ploch (m²) | -        |
| Prodáno při kolaudaci | 55 %     |
| Dokončeno             | 2012     |



### CHYTRÉ BYDLENÍ CSV@Řepy

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Lokalita                    | Praha 17 |
| Počet bytů                  | 24       |
| Obchodních ploch (m²)       | -        |
| Prodej zahájen po dokončení |          |
| Dokončeno                   | 2017     |



### V Zahrádkách, Plzeň

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Lokalita              | Plzeň 4 |
| Počet bytů            | 108     |
| Obchodních ploch (m²) | -       |
| Prodáno při kolaudaci | 95 %    |
| Dokončeno             | 2020    |



### 2Barevené Letňany

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Lokalita              | Praha 18 |
| Počet bytů            | 211      |
| Obchodních ploch (m²) | -        |
| Prodáno při kolaudaci | 90 %     |
| Dokončeno             | 2013     |



### CHYTRÉ BYDLENÍ JRM@Lužiny

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Lokalita              | Praha 13 |
| Počet bytů            | 35       |
| Obchodních ploch (m²) | -        |
| Prodáno při kolaudaci | 100 %    |
| Dokončeno             | 2018     |



### Bydlení Bráník

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Lokalita                    | Praha 4  |
| Počet bytů + rodinných domů | 137 + 15 |
| Obchodních ploch (m²)       | 660      |
| Prodáno při kolaudaci       | 95 %     |
| Dokončeno                   | 2022     |



### SMART Byty, Nové Butovice

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Lokalita              | Praha 13 |
| Počet bytů            | 279      |
| Obchodních ploch (m²) | 2 500    |
| Prodáno při kolaudaci | 90 %     |
| Dokončeno             | 2016     |



### CHYTRÉ BYDLENÍ KLR@Plzeň

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Lokalita              | Plzeň 3 |
| Počet bytů            | 82      |
| Obchodních ploch (m²) | -       |
| Prodáno při kolaudaci | 85 %    |
| Dokončeno             | 2018    |



### BD Skvrňany, Plzeň

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Lokalita              | Plzeň 3 |
| Počet bytů            | 203     |
| Obchodních ploch (m²) | -       |
| Prodáno při kolaudaci | 75 %    |
| Dokončeno             | 2023    |



### CHYTRÉ BYDLENÍ CLB@Letňany

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| Lokalita              | Praha 18 |
| Počet bytů            | 75       |
| Obchodních ploch (m²) | -        |
| Prodáno při kolaudaci | 95 %     |
| Dokončeno             | 2017     |



### CHYTRÉ BYDLENÍ NMN@Holešovice

|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Lokalita              | Praha 7 |
| Počet bytů            | 32      |
| Obchodních ploch (m²) | 203     |
| Aktuálně prodáno      | 85 %    |
| Dokončeno             | 2019    |

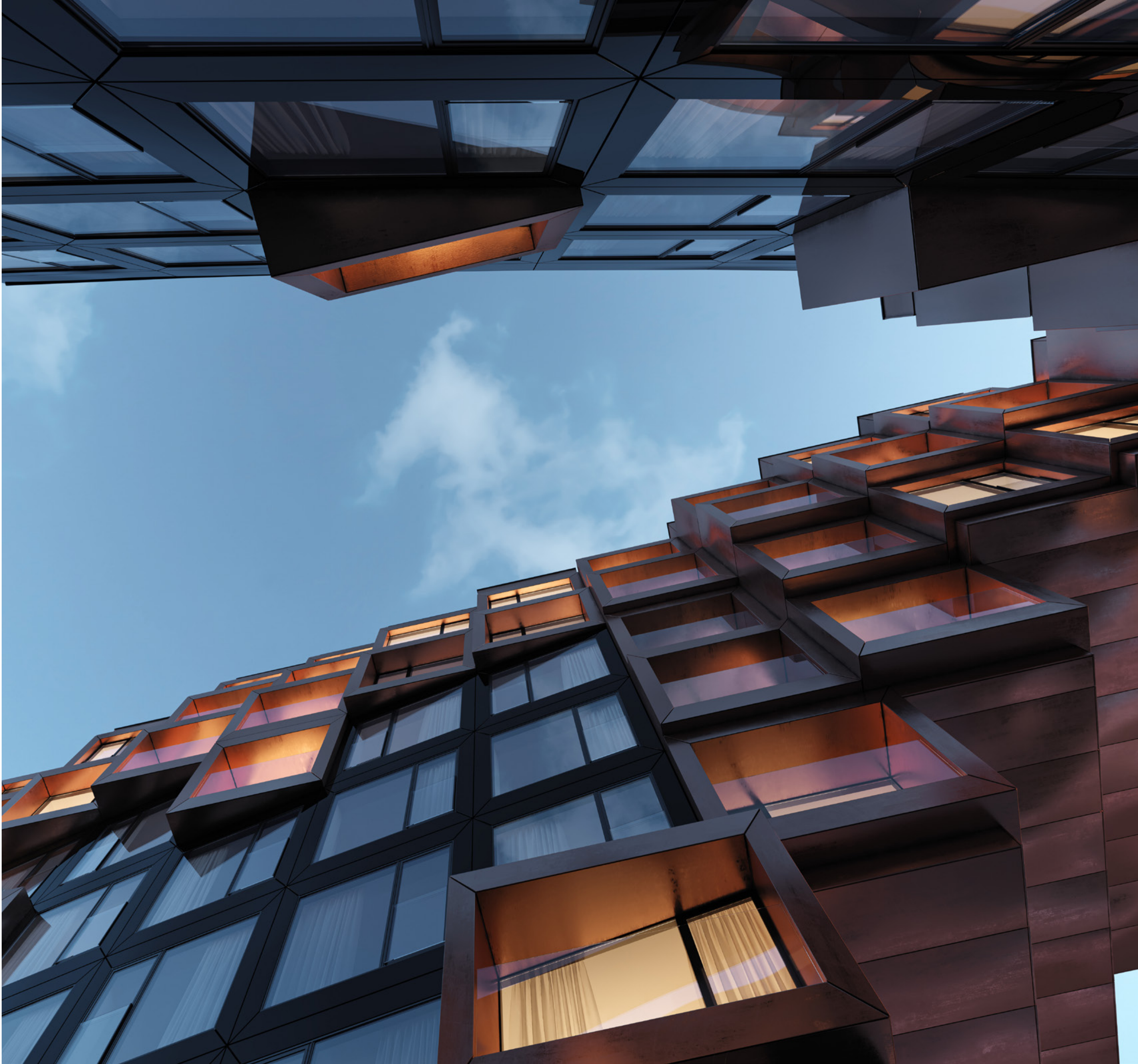
# Aktuální projekty ve výstavbě



# FRAGMENT

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Lokalita              | Praha 8, Karlín |
| Počet bytů            | 140             |
| Obchodních ploch (m²) | 2 417           |
| Zahájení realizace    | 10/2020         |
| Dokončení realizace   | 06/2023         |
| Aktuálně pronajato    | 95/140          |

[www.frgmnt.cz](http://www.frgmnt.cz)



# Lihovar Smíchov

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Lokalita              | Praha 5, Smíchov |
| Počet bytů            | 544              |
| Obchodních ploch (m²) | 4 454            |
| Zahájení realizace    | I. etapa 2021    |
| Dokončení realizace   | III. etapa 2026  |
| Aktuálně prodáno      | 50 % (I. etapa)  |

[www.lihovar-smichov.cz](http://www.lihovar-smichov.cz)



# Paprsek, Stodůlky

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Lokalita              | Praha 13, Stodůlky |
| Počet bytů            | 270                |
| Obchodních ploch (m²) | 2 400              |
| Zahájení realizace    | 1Q 2022            |
| Dokončení realizace   | 1Q 2025            |
| Aktuálně prodáno      | 30 %               |

[www.paprsek-stodulky.cz](http://www.paprsek-stodulky.cz)



# Připravované projekty



# BD Kamýk

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Lokalita              | Praha 12, Kamýk |
| Počet bytů            | 171             |
| Obchodních ploch (m²) | 2 600           |
| Zahájení realizace    | n/a             |
| Dokončení realizace   | n/a             |

[www.trigema.cz/pripravujeme](http://www.trigema.cz/pripravujeme)



# TOP TOWER

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Lokalita                          | Praha 13, Stodůlky |
| Počet bytů                        | přibližně 250      |
| Kancelářských a retail ploch (m²) | přibližně 10 000   |
| Zahájení realizace                | n/a                |
| Dokončení realizace               | n/a                |

[www.trigema.cz/pripravujeme](http://www.trigema.cz/pripravujeme)



# Metro Invalidovna

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Lokalita                          | Praha 8, Karlín |
| Počet bytů                        | přibližně 480   |
| Kancelářských a retail ploch (m²) | přibližně 3 400 |
| Zahájení realizace                | n/a             |
| Dokončení realizace               | n/a             |

[www.trigema.cz](http://www.trigema.cz)



# Metro Nové Butovice

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| Lokalita                          | Praha 13, Stodůlky |
| Počet bytů                        | v přípravě         |
| Kancelářských a retail ploch (m²) | v přípravě         |
| Zahájení realizace                | n/a                |
| Dokončení realizace               | n/a                |

[www.trigema.cz](http://www.trigema.cz)





Tato prezentace („**Prezentace**“) je **reklamním sdělením** vytvořeným společností Trigema Real Estate Finance s.r.o. („**Emitent**“) a je předkládána J&T BANKOU, a.s., („**Banka**“) jejím zákazníkům výlučně pro použití v souvislosti s předloženou nabídkou („**Nabídka**“) dluhopisů („**Dluhopisy**“). Banka nikterak neovlivnila podobu sdělení. Banka podléhá kontrole ČNB a při své činnosti se řídí legislativou České republiky. Sdělení není návrhem k uzavření smlouvy, nabídkou ke koupi či úpisu. Banka není povinna vstoupit s kteroukoli osobou do smluvního vztahu ani poskytnout jakoukoli službu na základě tohoto sdělení. Tato prezentace je reklamním sdělením pro účely nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 („**Nařízení**“).

Společnosti J&T BANKA, a.s. jakožto hlavní manažer ani J&T IB and Capital Markets, a.s. jakožto aranžér neschválily obsah této Prezentace nebo její části. Informace v této Prezentaci, které pocházejí od třetích stran, byly získány ze zdrojů, u kterých se lze domnívat, že jsou spolehlivé, nicméně Emitent nezaručuje jejich přesnost nebo úplnost. Žádná z informací uvedených v tomto sdělení není míněna a nemůže být považována za analýzu investičních příležitostí, investiční doporučení nebo investiční poradenství a při tvorbě tohoto sdělení nebyly vzaty v úvahu zákonem předepsané specifické postupy a pravidla pro jejich tvorbu a distribuci. Prezentace obsahuje prohlášení o budoucích událostech a očekáváníích, která jsou zaměřená do budoucna. Tato prohlášení obvykle obsahují slova jako „očekává“ a „předpokládá“ a slova podobného významu. Očekávaná výkonnost není spolehlivým ukazatelem výkonnosti budoucí. Jakékoli prohlášení v této Prezentaci, které není konstatováním historického faktu, je prohlášení zaměřené do budoucna zahrnující známá i neznámá rizika, nejistoty a další faktory, které by mohly vést k tomu, že skutečné výsledky, výkonnost nebo dosažený výkon Emitenta se budou významně lišit od budoucích výsledků, výkonnosti nebo dosaženého výkonu uvedeného nebo naznačeného v takových prohlášeních zaměřených do budoucna. Žádná z budoucích projekcí, očekávání, odhadů nebo výhledů v této Prezentaci by neměla být chápána jako prognóza nebo příslib a ani by neměla být chápána tak, že jakkoli naznačuje, zajišťuje nebo zaručuje, že předpoklady, na základě kterých byly takové budoucí projekce, očekávání, odhady nebo výhledy připraveny, jsou správné nebo úplné nebo, pokud jde o předpoklady, kompletně uvedené v Prezentaci.

Informace a názory obsažené v této Prezentaci jsou aktuální ke dni této Prezentace a mohou se měnit. Investice do Dluhopisů rovněž zahrnuje určitá rizika. S investičními nástroji je spojeno riziko kolísání aktuální hodnoty investované částky a výnosů

z ní a není zaručena návratnost původně investované částky. Výnosy jsou uváděny v hrubých hodnotách. Pro získání čistých hodnot výnosů musí investor zohlednit poplatky účtované Bankou dle platného ceníku. Banka výslovně upozorňuje na skutečnost, že případné zdanění závisí na osobních poměrech investora a může se měnit.

Banka investory vyzývá, aby se s prospektem seznámili. Prospekt Dluhopisů je k dispozici na na webové stránce Emitenta [www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance](http://www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance) nebo na webové stránce Banky [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz) a v papírové podobě bude dostupný u Emitenta, na centrále Banky i na jejich pobočkách. Výroční zprávy a finanční výkazy Emitenta jsou k dispozici rovněž na webové stránce Emitenta. Podrobnější informace o výhodách, rizicích a dalších podstatných okolnostech týkajících se dluhopisů, poskytnou na žádost rovněž pracovníci Banky. Přehled rizik, která Emitent považuje za významná, je uveden v Prospektu v kapitole nazvané „Rizikové faktory“. Sdělení má pouze informační charakter a jeho účelem je poskytnout investorům základní informace. Potenciální investoři by se měli seznámit s Prospektem Dluhopisů před tím, než učiní investiční rozhodnutí, aby plně porozuměli potenciálním rizikům a výhodám souvisejícím s rozhodnutím investovat do Dluhopisů.

Banka výslovně upozorňuje na skutečnost, že tento dokument může obsahovat informace týkající se investičních nástrojů nebo emitentů, u kterých má Banka nebo některý ze subjektů, který se podílí na přípravě tohoto sdělení, své vlastní zájmy, zejména má přímou či nepřímou účast na těchto subjektech nebo provádí operace s investičními nástroji tykajícími se těchto subjektů. V případě poskytnutí služby upisování a umisťování investičních nástrojů může Banka po ukončení úpisu Dluhopisů od Emitenta obdržet odměnu za umisťování investičních nástrojů. Výše odměny je určena procentuální sazbou z celkového objemu investic do těchto investičních nástrojů zprostředkovaných Bankou. Za zprostředkování úpisu investičních nástrojů pak může Banka po ukončení úpisu vyplatit svým smluvním partnerům (zprostředkovatelům) provizi z objemu zprostředkovaných investic, a to ve výši nepřevyšující odměny Banky. Obecné informace o pobídkách ve vztahu k poskytování investičních služeb Bankou jsou zřejmé na internetových stránkách Banky [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz). Tento dokument je aktualizován ke dni 19. 05. 2023 a Banka je oprávněna jej kdykoli změnit.

# Děkujeme za pozornost

Trigema a.s. • Explora Business Centre • Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 • [www.trigema.cz](http://www.trigema.cz)  
Copyright © 1994-2023 • Všechna práva vyhrazena.

