



## Trigema Real Estate Finance a.s.

### Prospekt dluhopisů s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě do 250 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč splatných v roce 2025

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) dle českého práva s pevným úrokovým výnosem v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 250 000 000 Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých) splatných v roce 2025 (**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 27. 01. 2021 (**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. K částce rovnající se 100 % jmenovité hodnoty jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Manažer (jak je tento pojem definován níže) nemá vůči kterémukoli 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 dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kapitole VI. Emisní podmínky Dluhopisů, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, kterým je 27. 01. 2025. 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 takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně srážené z výnosů Dluhopisů. Blíže viz kapitola 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. června 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, 186 00, Praha 8 - Karlín, IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, 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 jakýmkoli správním orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení Prospektu ze strany České národní banky (ČNB).

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB č. j. 2021/000580/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00084/CNB/572 ze dne 06. 01. 2021, které nabylo právní moci dne 07. 01. 2021. 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 Emitenta, který je předmětem tohoto Prospektu. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani kvalitu cenného papíru ani schopnost emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru. 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 CZ0003529554.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 29. 12. 2020. Dojde-li po schválení Prospektu a před vydáním, resp. 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 06. 01. 2022. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbýl platnosti.**

Po skončení veřejné nabídky Dluhopisů nebo po přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP 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.

*Aranžér*

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

*Manažer / Administrátor*

**J&T BANKA, 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. března 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 jakýmkoli 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 ocenit (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 závazků 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 poradcce.

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 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.....	26
IV.	Odpovědná osoba.....	27
V.	Upisování a prodej.....	28
VI.	Emisní podmínky Dluhopisů .....	32
VII.	Zájem osob zúčastněných na Emisi .....	52
VIII.	Důvody nabídky a použití výnosů .....	53
IX.	Informace o Emitentovi .....	54
X.	Informace o Ručiteli .....	60
XI.	Záruční listina .....	88
XII.	Devizová regulace a zdanění v České republice.....	93
XIII.	Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi .....	96
XIV.	Všeobecné informace.....	98
XV.	Index definic .....	100

## I. SHRUTÍ

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 neobsahuje informace uvedené v čl. 7 Nařízení o prospektu.</p>
<b>Název Dluhopisů a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)</b>	Název Dluhopisů je „TRIGEMA REF5,10/25“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003529554.
<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 <a href="mailto:trigema@trigema.cz">trigema@trigema.cz</a> .
<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, 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 <a href="mailto:DealingCZ@jtbank.cz">DealingCZ@jtbank.cz</a> . Emitent prostřednictvím kotečního 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. 27. 01. 2020. Kotečním agentem je J&T BANKA, a.s., ( <b>Kotační agent</b> ), která může být kontaktována 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 <a href="mailto:podatelna@cnb.cz">podatelna@cnb.cz</a> .
<b>Datum schválení Prospektu</b>	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky č. j. 2021/000580/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00084/CNB/572 ze dne 06. 01. 2021, které nabylo právní moci dne 07. 01. 2021.

### 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 činnost Emitenta</b>	Emitent byl založen za účelem emise dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování. Vedle první emise dluhopisů (ISIN: CZ0003518078) a druhé emise dluhopisů (ISIN: CZ0003520603), které byly vydány za účelem poskytování vnitroskupinového financování, poskytl Emitent krátkodobé a dlouhodobé půjčky společností 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. 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 statutární ředitel, Ing. Marcel Soural, nar. 17. dubna 1965, bytem Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4.
<b>Auditor Emitenta</b>	Auditorem Emitenta ve vztahu k účetním závěrkám k 31. 12. 2018 a 31. 12. 2019 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>	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta.																			
	<b>Výkaz o úplném výsledku</b> (v tis. Kč, za období):																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>1-6/2019</th> <th>2019</th> <th>1-6/2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Provozní výsledek hospodaření</b> (+/-)</td> <td>-183</td> <td>-243</td> <td>-534</td> <td>-214</td> </tr> </tbody> </table>		2018	1-6/2019	2019	1-6/2020	<b>Provozní výsledek hospodaření</b> (+/-)	-183	-243	-534	-214									
		2018	1-6/2019	2019	1-6/2020															
	<b>Provozní výsledek hospodaření</b> (+/-)	-183	-243	-534	-214															
	<b>Výkaz o finanční pozici</b> (v tis. Kč, ke dni):																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31. 12. 2018</th> <th>30. 6. 2019</th> <th>31. 12. 2019</th> <th>30. 6. 2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)</td> <td>583 478*</td> <td>917 096</td> <td>939 349</td> <td>934 115</td> </tr> </tbody> </table>		31. 12. 2018	30. 6. 2019	31. 12. 2019	30. 6. 2020	<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	583 478*	917 096	939 349	934 115									
		31. 12. 2018	30. 6. 2019	31. 12. 2019	30. 6. 2020															
	<b>Čistý finanční dluh</b> (dlouhodobý dluh plus krátkodobý dluh minus hotovostní prostředky)	583 478*	917 096	939 349	934 115															
	<b>Výkaz peněžních toků</b> (v tis. Kč, za období):																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2018</th> <th>1-6/2019</th> <th>2019</th> <th>1-6/2020</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b></td> <td>-20 532</td> <td>-41 191</td> <td>-51 292</td> <td>-25 293</td> </tr> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b></td> <td>275 861</td> <td>-301 554</td> <td>-310 717</td> <td>32 204</td> </tr> <tr> <td><b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		2018	1-6/2019	2019	1-6/2020	<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	-20 532	-41 191	-51 292	-25 293	<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	275 861	-301 554	-310 717	32 204	<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	-	-	-	-
	2018	1-6/2019	2019	1-6/2020																
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	-20 532	-41 191	-51 292	-25 293																
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	275 861	-301 554	-310 717	32 204																
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	-	-	-	-																
*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.																				
V roce 2018 je nižší hodnota způsobena tím, že na konci roku 2018 byla vydána emise dluhopisů Emitenta, která k 31. 12. 2018 ještě nebyla umístěna v rámci Skupiny.																				
Uvedené účetní údaje vychází z hodnot uvedených v (i) auditovaných účetních výkazech Emitenta za roky 2018 a 2019 a (ii) neauditovaných účetních výkazech Emitenta za první pololetí roků 2019 a 2020.																				
Auditor emitenta ověřil jeho auditované účetní výkazy za roky 2018 a 2019. Auditor emitenta vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“. Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené Auditorem emitenta nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta.																				
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. 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, když dojde k výpadku se splacením jakékoliv pohledávky od jeho věřitelů ze Skupiny. V takovém případě by nedostatek likvidity mohl mít na Emitenta 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 5,10 %, v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 250 000 000 Kč s možným navýšením jmenovité hodnoty až do výše 500 000 000 Kč, splatné v roce 2025, ISIN CZ0003529554. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 50 000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 5 000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 250 000 000 Kč, nebo 10 000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 500 000 000 Kč. Datum emise je 27. 01. 2021. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 27. 01. 2025. Dluhopisy jsou vydávány dle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (<b>Zákon o dluhopisech</b>).</p>
<b>Měna Dluhopisů</b>	<p>Koruna česká (CZK)</p>
<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 předčasné splacení Dluhopisů v případě, že dojde ke Změně ovládnutí, nastane a trvá Případ porušení a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti Změně zásadní povahy na schůzi Vlastníků dluhopisů.</p> <p>Počínaje 2. výročím od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy k jakémukoliv dni, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 45 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos.</p> <p>Emitent může Dluhopisy odkoupit na trhu nebo jinak získat po druhém roce od Data emise.</p>
<b>Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta</b>	<p>Dluhopisy zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné Finanční zárukou a Zajištěním, 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.</p>
<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	<p>Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s Emisními podmínkami převody pozastaveny.</p>
<b>Výnos Dluhopisů</b>	<p>Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 5,10 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé roční Výnosové období zpětně, vždy k 27. lednu každého roku. Prvním Dnem výplaty úroků je 27. 01. 2022.</p>



### 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 zaručení řádného a včasného splnění Zaručených dluhů (tj. včetně dluhů z Dluhopisů). Ručitel se zavazuje Vlastníkům dluhopisů, že kdykoli Emitent nezplatí jakoukoli částku Zaručených dluhů k jejich splatnosti nebo případně v dodatečné 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 dle Emisních podmínek vznikne právo, (b) 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 (c) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas, ať už se jedná o existující dluh k datu vystavení této Záruční listiny, nebo se jedná o dluhy vznikající kdykoliv v budoucnu do 31. prosince 2035. Celková maximální částka Zaručených dluhů dle Záruční listiny je 1 000 000 000 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 BLV s.r.o., Trigema Projekt Smíchov s.r.o., Trigema Projekt KLR s.r.o., Trigema Projekt Braník a.s., Trigema Projekt Fragment s.r.o., Trigema Projekt Nusle s.r.o., Trigema Stodůlky a.s., Projekt Rokycanská s.r.o., Trigema Projekt Omega s.r.o., Trigema Projekt s.r.o., Trigema Projekt Plzeň s.r.o., Trigema Projekt Žalov s.r.o., Trigema Projekt NMN s.r.o., Trigema Projekt Kappa s.r.o. a Trigema Real Estate Finance a.s.</p> <p>Dceřiné společnosti s výjimkou Emitenta, Trigema Development s.r.o. a Trigema Projekt Fragment s.r.o. budující bytové jednotky a komerční prostory určené k pronájmu jsou účelové společnosti (<b>SPV</b>) založené speciálně pro každý rezidenční projekt.</p>
	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele.

<b>Konsolidované klíčové finanční informace o Ručiteli a Skupině</b>	<b>Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč, za období):</b>				
		<b>2018</b>	<b>1-6/2019</b>	<b>2019</b>	<b>1-6/2020</b>
	<b>Provozní výsledek hospodaření</b>	116 056	42 238	109 046	43 208
	<b>Rozvaha (v tis. Kč, ke dni):</b>				
		<b>31. 12. 2018</b>	<b>30. 6. 2019</b>	<b>31. 12. 2019</b>	<b>30. 6. 2020</b>
	<b>Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)</b>	915 813	1 519 331	1 514 151	1 783 580
	<b>Přehled o peněžních tocích (v tis. Kč, za období):</b>				
		<b>2018</b>	<b>1-6/2019</b>	<b>2019</b>	<b>1-6/2020</b>
	<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>	-136 479	-315 225	-162 851	-547 871
	<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>	605 553	213 034	254 647	670 308
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>	-233 210	-262 037	-466 706	72 403	
	Uvedené účetní údaje vychází z hodnot obsažených v (i) auditovaných konsolidovaných účetních závěrkách Ručitele za roky 2018 a 2019 a dále v (ii) neauditovaných konsolidovaných mezitímních účetních závěrkách Ručitele za první pololetí roků 2019 a 2020.				
	Auditor Ručitele ověřil auditované individuální účetní výkazy a vydal k uvedeným finančním výkazům výrok „bez výhrad“. Od data poslední auditované účetní závěrky Ručitele nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve výhledcích Ručitele.				
	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.				
<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> – Aktuální omezení spojená s epidemií COVID-19 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 prodeji.</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>Kreditní riziko</b> – Skupina je vystavena kreditnímu riziku svých dlužníků, kdy odběratelé a zákazníci, řádně a včas neuhradí své dluhy. V případě neuhrazení pohledávek odběratelem 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, což může snížit zisk a vlastní kapitál Skupiny a schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.</p>				

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

<b>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti:</p> <p><b>Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP</b> – Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na tomto regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat.</p> <p><b>Poplatky</b> – Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných obchodníkem s cennými papíry či jinými osobami.</p> <p><b>Riziko inflace</b> – Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, a může tak klesat jejich reálná hodnota s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny.</p> <p><b>Riziko úrokové sazby z Dluhopisů</b> – Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je</p>
---	--

	nominální úroková sazba po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu se mění.
<b>4. Klíčové informace o veřejné nabídce Dluhopisů a jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	
<b>4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohou investovat do Dluhopisu?</b>	
<b>Obecné podmínky veřejné nabídky</b>	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 07. 01. 2021 do 06. 01. 2022 (včetně). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti. V souvislosti s podáním objednávky mají investoři vždy povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Manažerem (a nikoliv jinou osobou) smlouvu, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené CDCP 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. V případě, že investor bude chtít Dluhopisy nakoupit na sekundárním trhu (tj. Regulovaném trhu BCPP) přes jiného obchodníka s cennými papíry než Manažera, bude muset mít uzavřenou smlouvu o otevření a vedení majetkového účtu s takovým obchodníkem s cennými papíry či jinou oprávněnou institucí, pokud již takový majetkový účet nemá u daného obchodníka nebo jiné oprávněné instituce otevřen. V rámci veřejné nabídky bude J&T BANKA přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.
<b>Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky</b>	Dluhopisy budou nabízeny od od 07. 01. 2021 do 06. 01. 2022 (včetně).
<b>Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	Emitent prostřednictvím Kótačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise a budou obchodovány v souladu s příslušnými pravidly Regulovaného trhu BCPP. 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.
<b>Plán distribuce Dluhopisů</b>	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. Investoři v České republice budou osloveni zejména použitím prostředků dálkové komunikace a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů. 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 dle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, 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. 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. K částce rovnající se 100 % jmenovité hodnoty jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní.
<b>Odhad celkových nákladů</b>	Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise, tj. náklady na odměnu Manažera, náklady na Auditora emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s Emisí či jejím umístěním, nepřevýší (i) c. 3,1 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty

<b>spojených s Emisí nebo nabídkou</b>	<p>Emise, tedy bez případného navýšení (tj. c. 7 750 000 Kč), resp. (ii) c. 3,0 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty Emise, včetně případného navýšení (tj. c. 15 000 000 Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude c. 242 250 000 Kč, resp. c. 485 000 000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.</p> <p>V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím J&amp;T BANKY mohou být investoři účtovány poplatky ve výši 0,15 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů, minimálně 2 000 Kč a poplatky dle aktuálního standardního ceníku J&amp;T BANKY uveřejněného na internetových stránkách J&amp;T BANKY <a href="https://www.jtbank.cz">https://www.jtbank.cz</a>, v sekci Důležité informace, odkaz Sazebník poplatků; verze Ceník investičních služeb – od 14. září 2020.</p> <p>Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, 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>
--	--

#### 4.2 Kdo je osobou nabízející cenné papíry nebo osobou, která žádá o přijetí k obchodování?

<b>Popis osob nabízejících Dluhopisů</b>	<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, 186 00 Praha 8, Česká republika. Společnost J&amp;T BANKA, a.s., je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 221 710 300 nebo prostřednictvím e-mailové adresy <a href="mailto:DealingCZ@jtbank.cz">DealingCZ@jtbank.cz</a>.</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 ZPKT.</p>
<b>Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu</b>	<p>Emitent prostřednictvím Kotačnického agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kotačnickým agentem je J&amp;T BANKA, a.s., IČO: 471 15 378, LEI: 3157001000000043842, se sídlem Sokolovská 700/113a, 186 00 Praha 8, Česká republika.</p> <p>Kotačnický 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>

#### 4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

<b>Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů</b>	<p>Čistý výtěžek Emise bude primárně použit k vnitroskupinovému financování prostřednictvím úvěru a k úhradě poplatků a nákladů souvisejících s Emisí.</p> <p>Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude c. 242 250 000 Kč, resp. c. 485 000 000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.</p>
<b>Způsob umístění Dluhopisů</b>	<p>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. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzali vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy upsat či koupit.</p>
<b>Střet zájmů osob zúčastněných na Emisí nebo nabídce</b>	<p>Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisí či nabídce Dluhopisů, vyjma Manažera a Aranžéra, na takové Emisí či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisí či nabídku Dluhopisů podstatný.</p> <p>J&amp;T BANKA působí též v pozici Administrátora a Kotačnického agenta.</p>

## 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 a/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. 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 vydání Dluhopisů 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 půjček Emitentem ke dni 07. 12. 2020, kdy byly odeslány prostředky na splacení dluhopisů, které Emitent v minulosti vydal (vizte detail dále v této kapitole) (v tis. Kč):

<b>Vydlužitel</b>	<b>Výše zápůjčky od Emitenta</b>	<b>Splatnost od do</b>	<b>Výše úrokové sazby</b>	<b>Podřízenost</b>
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	7 200	31. 12. 2021	5,7 % p.a.	Nepodřízená zápůjčka

Trigema Projekt Fragment s.r.o.	4 150	31. 12. 2021	5,7 % p.a.	Nepodřízená zápůjčka
Trigema Stodůlky a.s.	78 900	31. 12. 2022	5,7 % p.a.	Zápůjčka podřízena bankovnímu úvěru do výše 40 mil. Kč.
Trigema Projekt Omega s.r.o.	90 966	31. 12. 2022	5,7 % p.a.	Zápůjčka podřízena bankovnímu úvěru do výše 48,4 mil. Kč.
Trigema Projekt Braník a.s.	184 200	31. 12. 2022	5,7 % p.a.	Zápůjčka podřízena bankovnímu úvěru do výše 184,2 mil. Kč.

### 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 účetní závěrky Emitenta týkající se jeho dosavadního nakládání s peněžními prostředky a množství jím poskytnutých krátkodobých závazků a držených krátkodobých pohledávek (v tis. Kč):

	31. 12. 2018	30. 06. 2019	31. 12. 2019	30. 06. 2020
Výše peněžních prostředků	362 039	19 295	30	6 941
Krátkodobé závazky	13 544	1 885	448 791	449 393
Krátkodobé pohledávky	95 709	93 077	517 547	576 078

### 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

Emitent hodlá využít prostředky získané z emise Dluhopisů na financování projektů Zlatý Lihovar, BD Skvrňany (Plzeň) (blíže o projektech v kapitole X. (Informace o Ručiteli) a na další projekty. Konečné rozhodnutí Emitenta o tom, na jaké 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 kumulace funkcí v rukou jedné osoby

Vnitřní systém řízení Emitenta je systémem monistickým a skládá se z jednočlenné správní rady a statutárního ředitele. Ke dni vypracování Prospektu funkci statutárního ředitele a jediného člena správní rady vykonává tatáž osoba – Ing. Marcel Soural. Vzhledem ke kumulaci funkcí vzniká riziko nedostatečného vnitřního systému řízení, zejm. pak jeho kontrolních mechanismů, což může vést ke vzniku možných chyb a finančních nesouladů v rámci hospodaření Emitenta, a tím i k neschopnosti plnit závazky z Dluhopisů.

## Riziko střetu zájmů

Ke dni vypracování Prospektu funkci statutárního ředitele Emitenta vykonává Ing. Marcel Soural, 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 úrokové sazby.

### Kreditní riziko

Skupina je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že dlužníci, např. odběratelé a zákazníci, 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 konsolidovaných účetních závěrek Ručitele týkající se hodnoty pohledávek (v tis. Kč).

	31. 12. 2018	30. 06. 2019	31. 12. 2019	30. 06. 2020
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	21 125	26 187	19 649	59 726
Dlouhodobé pohledávky	40 304	31	31	31
<b>Pohledávky po splatnosti</b>	942	894	1 144 <sup>1</sup>	1 240 <sup>2</sup>

Kreditní riziko může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

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.

<sup>1</sup> Částka vyjadřuje pohledávky z nájemních objektů. Uvedené pohledávky byly již v roce 2020 uhrazeny.

<sup>2</sup> Částka vyjadřuje pohledávky z nájemních objektů. Z uvedených pohledávek je k 02. 12. 2020 neuhrazeno 235 000 Kč.

## 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 účetních závěrek Ručitele týkající se stavu peněžních prostředků a krátkodobých závazků (v tis. Kč).

	31. 12. 2018	30. 06. 2019	31. 12. 2019	30. 06. 2020
<b>Peněžní prostředky</b>	422 574	58 346	47 664	242 504
<b>Krátkodobé závazky</b>	182 482	246 802	678 937	1 194 498
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	21 125	26 187	19 649	59 726

Významnou část krátkodobých závazků k 30. 06. 2020 tvoří závazek splatnosti první emise dluhopisů Emitenta (ISIN: CZ0003518078) ve výši 450 milionů Kč. Ke dni 15. 12. 2020 byl však tento závazek splatit jistinu a kupóny první emise dluhopisů Emitenta splněn. Ke dni 15. 12. 2020 došlo k zaplacení kupónů u druhé emise dluhopisů Emitenta (ISIN: CZ0003518078) na účet administrátora této emise.

Krátkodobé závazky jsou dále tvořeny zálohami klientů na základě smluv o smlouvách budoucích. Tento nárůst je vlivem dokončování projektů Nuselská a Rokycanská v roce 2020.

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 zdražuje 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 30. 11. 2020.

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 30. 11. 2020 v tis. Kč
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31. 12. 2021	Financování části kupní ceny za převod pozemku vč. stávajících budov	1M PRIBOR + 1,6% p.a.	56 979
Trigema Stodůlky a.s.	Komerční banka, a.s.	30. 06. 2021	Financování části kupní ceny za převod pozemku vč. stávajících budov	1M PRIBOR + 2,65% p.a.	60 000



Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 30. 11. 2020 v tis. Kč
Trigema Projekt Braník a.s.	Československá obchodní banka, a. s.	31. 07. 2023	Projektový úvěr	1M PRIBOR + 1,5% p.a.	171 910

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 společností Trigema Projekt Fragment s.r.o.

### 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. Ačkoliv se počet nových prodaných bytů zvýšil oproti předchozímu roku, dochází k nárůstu cen pozemků, stavebních prací a materiálů. 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.

### 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 dle článku 4.3 Emisních podmínek.

Zadluženost je stanovována vždy k 30. červnu a k 31. prosinci každého roku na úrovni Skupiny. Zadluženost Ručitele k 30. 06. 2020 je 72,72%, velikost vlastního kapitálu je 587,6 mil. Kč a bilanční suma je 2 607,03 mil. Kč. Na úrovni Emitenta je pak zadluženost stanovena podle IFRS k 30. 06. 2020 ve výši 99,1 %. Velikost vlastního kapitálu tvoří 8,29 mil. Kč a výše bilanční sumy je 949,55 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 kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem 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 COVID-19

Aktuální 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. Je zde také riziko možného narušení operací, 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, 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 obchodních operací může ovlivnit celkové operace 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, včetně vládních, podnikatelských, ale i individuálních kroků, které byly a jsou přijímány v reakci na pandemii COVID-19 a které mohou mít negativy 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. Účinky 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. Do budoucna je v současné době obtížně predikovatelné, že ke změnám nedojde. Poptávka po prodeji byla omezena krátkodobě na počátku vypuknutí pandemie COVID-19 v ČR (tj. v březnu 2020), v současné době se poptávka zařadila na úroveň před pandemií COVID-19. Poptávka po pronájmech byla omezena a vlivem podpory státu se daří nájemce v objektech z velké části udržet, nicméně pronájem není hlavní podnikatelskou činností Skupiny.

Provozním omezením je předcházeno částečným zavedením práce na dálku z domu (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 náhradou kapacitami z České republiky.

Existuje riziko, že krize veřejného zdraví bude dlouhotrvající, ať už z podstaty rozšíření nákazy, nebo z důvodů neadekvátní připravenosti 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 Emitenta získat peníze ze skupinových úvěrů a Ručitele 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 pořízování si nemovitostí k bydlení či vykonávání podnikatelské činnosti. Během roku 2020 byl celkem dvakrát 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 měly na koupi takového bytu půjčený úvěr, nebýt schopné dostát svým úvěrovým

závazkům. V takovém případě by se banky prostřednictvím vykonání zástavních práv k nemovitostem mohly postarat o zvýšení nabídky volných 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 Ručitelovu 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. Pandemie COVID-19 měla vliv na pokles pohyblivých úrokových sazeb.

Z hlediska dlouhotrvajících 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, regulační, 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.

Během období zpomalení nebo recese ekonomiky na celostátní nebo regionální úrovni, která se podle současných předpokladů očekává až okolo hodnoty poklesu HDP České republiky o 5 % oproti minulému roku 2019, může dojít ke snížení spotřebitelské poptávky po koupi nemovitostí. Hospodářský výsledek může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Ručitele a Skupiny se mohou odrazit skutečné i potenciální obavy z recese, jelikož i takové obavy vedou ke zvýšeným úsporám, což se může velice nepříznivě odrazit na hospodářském výsledku Ručitele nebo Skupiny.

V současnosti není možné potenciální investory informovat o konkrétnějších hodnotách vedoucích ke zpomalení ekonomiky, jelikož ty lze zjistit až s časovým odstupem. Společnosti ze Skupiny tak nejsou schopny přesně odhadnout či si takovéto odhady obstarat celkový negativní dopad recese na český realitní sektor, a tudíž ani na jejich vlastní podnikání. Tento nedostatek informací a obecná panika ve společnosti může mít negativní dopad na jejich hospodářské výsledky, a tím zhoršit povinnost Emitenta dostát svým závazkům z Dluhopisů.

## **Riziko ztráty klíčových osob**

Klíčové osoby Skupiny, tj. členové vedení Ručitele a Dceřiných společností, především vrcholového vedení, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. 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. 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. Případné odstoupení pana Ing. Marcela Sourala, či případně dalších 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.

## **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 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.

## **Právní rizika**

### **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 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.

V současnosti je v přípravě novela Stavebního zákona, která má zjednodušit stavební řízení. Účinnost novely Stavebního zákona je plánovaná na rok 2021, avšak dosavadní návrh zákona se nesetká s dostatečnou podporou, jelikož činí stavební řízení složitějším. Je pravděpodobné, že k přijetí novely Stavebního zákona do roku 2021 nedojde, což by pro Ručitele a Skupinu mohlo znamenat administrativní a časovou zátěž při vyřizování žádostí o stavební povolení. V případě přijetí novely Stavebního zákona lze vzhledem k rozsáhlým změnám předpokládat, že při jeho interpretaci a aplikaci příslušnými orgány bude docházet k nejasnostem či problémům, které mohou vést k prodloužení stavebních řízení.

Za účelem diverzifikace rizika se Skupina nesoustředí pouze na výstavbu rezidenčního bydlení, ale připravuje i nerezidenční projekty typu logistických parků, nákupního centra apod.

## **Riziko koncentrace**

Tržby z prodeje bytových jednotek tvořily 94% podíl z celkových tržeb Skupiny v roce 2017 a 92% podíl z celkových tržeb Skupiny za rok 2018 a 89% podíl z celkových tržeb Skupiny v roce 2019, 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 15 projektů (na území Prahy i mimo ni s více než třemi 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 zejména silně vystavena riziku nepříznivého vlivu na trhu rezidenčního bydlení v Praze.

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. Předpokládaný termín schválení Metropolitního plánu je v roce 2022, v létě roku 2019 měl však Metropolitní plán přes 14 000 připomínek<sup>3</sup> a není jisté, zda bude územní plán v plánovaném termínu schválen. Riziko koncentrace může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Pražský trh rezidenčního bydlení je dominantním trhem v rámci České republiky. V rámci segmentu nové výstavby tvořila dle 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 jsme se za poslední rok propadli z nelichotivého 127. místa až na katastrofické 156. místo za mnoha rozvojovými zeměmi.<sup>4</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 ekonomiky nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti trhu rezidenčního bydlení, zejména k poklesu poptávky po koupi bytů a po pronájmech bytů.

Kvantifikovat korelaci mezi propadem české ekonomiky a odbytovou cenou bytů je však obtížné a lze se rozumně domnívat, že se korelace či příčinná souvislost mezi těmito finančními veličinami objeví i s časovým odstupem. To lze sledovat například na současném krátkodobém propadu ekonomiky v souvislosti s pandemií COVID-19, kdy ačkoliv ve 2. čtvrtletí došlo k propadu HDP o cca 11 %, tak se tato skutečnost na odbytových cenách rezidenčních bytů či na poptávce po nich dosud 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), snížení cen bytů a nájemného, a tím i pokles výnosů členů Skupiny. Podíl společnosti Trigema a.s. (tj. včetně Skupiny) na konci roku 2019 odpovídal 2 % a patřilo jí celkové 14. místo dle velikosti podílu

<sup>3</sup> Zdroj: [https://www.praha.eu/jnp/cz/o\\_meste/budoucnost\\_mesta/k\\_metropolitnimu\\_planu\\_evidujeme\\_14\\_475.html](https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/budoucnost_mesta/k_metropolitnimu_planu_evidujeme_14_475.html)

<sup>4</sup> Zdroj: <https://arch-rozvoj.cz//Uloziste/a1/a1f85f1e-6fd3-4cb1-a819-7fb0033c286b.pdf>

na trhu rezidenčního bydlení v Praze vypočteného dle množství prodaných bytů (k 30. 09. 2020 se tento podíl navýšil na 2,9 %). V podmínkách takto silně segmentovaného trhu 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 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.

### **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 neplatnost. 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 přisouzení 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/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé dle 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 prodloužení 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.

## **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.

## **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, prodloužení 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 recese způsobené pandemií COVID-19, vizte riziko Epidemie a s ní související opatření, která mohou mít negativní dopad na ekonomiku, na finanční trhy a na faktory uvedené v sekci 1 (Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi)) 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 cennému papíru**

#### **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.

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

Emitent požádá 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. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. 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 může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných Manažerem, jiným zprostředkovatelem Emise dluhopisů a/nebo zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných 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.

#### **Riziko inflace**

Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, proto může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Podle nejnovější prognózy ČNB zveřejněné 24. 09. 2020 se meziroční celková inflace na horizontu měnové politiky očekává v horizontu 4. čtvrtletí 2020 ve výši 2.5 % s poklesem na 2.3 %



v horizontu 1. čtvrtletí 2021.<sup>5</sup> Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů odpovídajících 5,10 % p.a., hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

### **Riziko úrokové sazby Dluhopisů**

Vlastník dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku změny tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v Emisních podmínkách po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu (**Tržní úroková sazba**) se zpravidla denně mění. Se změnou Tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy Tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě. Pokud se Tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven Tržní úrokové sazbě.

### **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 kteréhokoli člena jeho koncernu 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.

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

### **Omezení výše zajištěných dluhů**

Odpovědnost Ručitele na základě Finanční záruky je omezena do výše 1 000 000 000 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 osobami (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.

---

<sup>5</sup> Zdroj: [https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-trhy/.galleries/inflacni\\_ockavani\\_ft/inflacni\\_ockavani\\_ft\\_2020/C\\_inflocek\\_09\\_2020.pdf](https://www.cnb.cz/export/sites/cnb/cs/financni-trhy/.galleries/inflacni_ockavani_ft/inflacni_ockavani_ft_2020/C_inflocek_09_2020.pdf)

### III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	str.	Přesná URL adresa
Mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta dle IFRS ke dni 30. 06. 2020	1-30	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_IFRS_30_6_2020.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_IFRS_30_6_2020.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka Emitenta dle IFRS za rok 2019	6-25 41-45	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_VZ_2019.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_VZ_2019.pdf</a>
Mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta dle IFRS ke dni 30. 06. 2019	1-27	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_IFRS_30.6.2019.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_IFRS_30.6.2019.pdf</a>
Zpráva nezávislého auditora a účetní závěrka Emitenta dle IFRS za rok 2018	8-28 42-46	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_FS2018Signed.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_FS2018Signed.pdf</a>

Informace o Ručiteli/Skupině	str.	Přesná URL adresa
Konsolidovaná mezitímní neauditovaná účetní závěrka Ručitele k 30. 06. 2020 (CAS)	1-31	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_konso_UZ_30_6_2020.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_konso_UZ_30_6_2020.pdf</a>
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2019 (CAS)	1-36	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_consoFS2019.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_consoFS2019.pdf</a>
Konsolidovaná mezitímní neauditovaná účetní závěrka Ručitele k 30. 06. 2019 (CAS)	1-32	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_konso_UZ_30.6.2019.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_konso_UZ_30.6.2019.pdf</a>
Konsolidovaná účetní závěrka a zpráva auditora za rok 2018 (CAS)	1-36	<a href="https://c.trigema.cz/files/TI/TrigemaRealEstate_FS_2018.pdf">https://c.trigema.cz/files/TI/TrigemaRealEstate_FS_2018.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 podle 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 Sural  
Funkce: statutární ředitel

## 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 21. 12. 2020 (**Příkazní smlouva**), společnost J&T IB and Capital Markets, a.s., se sídlem Praha 8 – Karlín, Sokolovská 700/113a, PSČ 186 00, 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 smlouvu o zajištění umístění dluhopisů s Manažerem (**Smlouva o upsání**), na základě které pověří Manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů a Kotačního agenta přijetím 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 nebo zařídí upsání Dluhopisů ve prospěch investora přímo oproti zaplacení kupní ceny Emitentovi.

Emitent zamýšlí vydat Dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě Emise do 250 000 000 Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč (slovy: pět 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. Manažer ani žádné jiné osoby v souvislosti s Emisí nepřevzal 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 07. 01. 2021 do 06. 01. 2022 (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.

V souvislosti s podáním Objednávky mají investoři vždy povinnost uzavřít či mít uzavřenou smlouvu s Manažerem (a nikoliv jinou osobou), mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené CDCP nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Manažera, a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle takové smlouvy, případně mohou být příslušným Manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, a dále aby mohli být vedeni jako klienti. V případě, že investor bude chtít Dluhopisy nakoupit na sekundárním trhu (tj. Regulovaném trhu BCPP) přes jiného obchodníka s cennými papíry než Manažera, bude muset mít uzavřenou smlouvu o otevření a vedení majetkového účtu s takovým obchodníkem s cennými papíry či jinou oprávněnou institucí, pokud již takový majetkový účet nemá u daného obchodníka nebo jiné oprávněné instituce otevřen.

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.

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 dle 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 společnosti J&T BANKA v České republice mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky ve výši 0,15 % ze jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů dle pokynu k úpisu, minimálně 2 000 Kč. Každý investor, který koupí Dluhopisy u společnosti J&T BANKA, bude hradit poplatky dle aktuálního standardního ceníku společnosti J&T BANKA uveřejněného na internetových stránkách J&T BANKY <https://www.jtbank.cz>, v sekci *Důležité informace*, odkaz *Sazebník poplatků*, verze Ceník investičních služeb – od 14. 09 2020. Investor může být povinen platit další poplatky účtované zprostředkovatelem koupě nebo prodeje Dluhopisů, 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 příslušný den vypořádání podle Smlouvy o upsání budou Dluhopisy upsány Manažerem oproti zaplacení emisního kurzu Dluhopisů Emitentovi způsobem stanoveným ve Smlouvě o upsání, nebo budou Dluhopisy upsány investorovi oproti zaplacení kupní ceny Emitentovi. Ve stejný den budou Dluhopisy, s výjimkou těch, které bude nadále držet Manažer (v souladu s podmínkami stanovenými v ZPKT), prodány od Manažera investorům. Celková částka provize za upsání Dluhopisů bude odpovídat 1,80 % z celkové upsané jmenovité hodnoty Dluhopisů.

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 bude rovna Emisnímu kurzu.

Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Manažerem na základě aktuální tržních podmínek. Emisní kurz za tyto Dluhopisy se bude rovnat 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu, která bude navýšena o případný alikvotní úrokový výnos vztahující se k takovému Dluhopisu, bude-li to relevantní. Kupní cena takového Dluhopisu bude uveřejněna na internetových stránkách Manažera na adrese [www.jtbank.cz](http://www.jtbank.cz), v sekci *Důležité informace*, odkaz *Emise cenných papírů*.

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.

Jakákoliv 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 Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k Datu emise. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50 000 Kč jako poplatek za přijetí a 10 000 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 (*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 (market maker). Emitent ani Manažer nemohou vyloučit, že se Dluhopisy nestanou v budoucnosti neobchodovanými na kterémkoli trhu či trzích, a tedy že vlastníci Dluhopisů nebudou 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 jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Prospektu ČNB a obdobně nebude bez dalšího 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 podobě, nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis, se bude mít za to, že prohlásila 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.

## **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 07. 01. 2021 do 06. 01. 2022 (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) v sekci Pro investory, odkaz Periodické informace.

Délka nabídkového období: 07. 01. 2021 – 06. 01. 2022 (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, poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů platné v době jejího předložení.**

Finanční zprostředkovatel používající Prospekt musí na svých internetových stránkách uvést, že Prospekt používá v souladu se souhlasem Emitenta.

## 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 250 000 000 Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 5,10 % p.a., splatné v roce 2025 (**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 statutárního ředitele Emitenta ze dne 11. 11. 2020. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003529554. Zkrácený název Emise je TRIGEMA REF5,10/25.

V souvislosti s Dluhopisy vyhotovil Emitent v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 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 č. j. 2021/000580/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00084/CNB/572 ze dne 06. 01. 2021, které nabylo právní moci dne 07. 01. 2021, 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 a schválením Prospektu negarantuje kvalitu Dluhopisu, budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu vydávaného Dluhopisu. ČNB vykonává dohled nad Emitentem a Dluhopisy (a jejich veřejnou nabídkou), a to v rozsahu vyplývajícím ze ZPKT.

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. 27. 01. 2021 (**Datum emise**).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 27. 01. 2025 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**). Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat J&T BANKA (**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**) vystaveného 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. Emitent může pověřit výkonem služeb kotečního agenta jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (J&T BANKA 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 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 250 000 000 Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč (slovy: pět 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 se vylučuje.

#### **1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů**

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

#### **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 dní 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.

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.

### **1.3 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 do Dne konečné splatnosti (vyjma). 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 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých). Lhůta pro upisování začíná 07. 01. 2021 a končí Dnem konečné splatnosti (vyjma).

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

## **2.2 Emisní kurz**

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

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

### **4.1 Povinnost zdržet se zřízení Zajištění.**

Emitent ani Ručitel nezřídí žádné Zajištění jakýchkoliv dluhů, které by zcela nebo z části omezilo práva Emitenta nebo Ručitele k jejich současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, pokud nejpozději současně se zřízením takového Zajištění Emitent nezajistí, aby byly dluhy vyplývající z Dluhopisů (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 Emisních podmínek).

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoliv Zajištění (současné nebo budoucí), pokud v době jeho zřízení nebo bezprostředně před zřízením Zajištění neexistuje Příklad porušení a Příklad porušení nenastane a ani nebude hrozit v důsledku zřízení takového Zajištění, a pokud se jedná o Zajištění:

- (a) zřízené k zajištění jakýchkoliv dluhů Emitenta, Ručitele či jakékoliv Dceřiné společnosti, které ve svém souhrnu nepřesáhnou 10 000 000 Kč;
- (b) zřízené k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta nebo Ručitele v jakékoliv Dceřiné společnosti jako zajištění jakéhokoliv dluhového financování (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů) poskytnutého jakoukoliv třetí osobou mimo Holding Trigema jakékoliv Dceřiné společnosti, Emitentovi či Ručiteli;
- (c) váznoucí na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti k Datu emise;
- (d) váznoucí na majetku v době jeho nabytí Emitentem nebo Ručitelem;
- (e) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta nebo Ručitele za účelem refinancování dluhů zajištěných Emitentem, Ručitelem nebo jakoukoli Dceřinou společností, a to do výše původního Zajištění; nebo
- (f) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

#### **4.2 Povinnost udržovat ukazatel čisté 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 4.8) a k 31. 12. (na základě auditovaných konsolidovaných finančních údajů ve smyslu příslušných definic uvedených v článku 4.8) příslušného roku v souladu Emisními podmínkami.

Emitent neprodleně poté, co se dozvěděl o tomto překročení, oznámí tuto skutečnost Administrátorovi a uveřejní ji způsobem uvedeným v článku 13. Do 15 Pracovních dnů po oznámení podle předchozí věty může jakákoliv osoba z Holdingu Trigema provést snížení Ukazatele finanční zadluženosti na nebo pod hodnotu 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 20 Pracovních dnů ode dne, kdy se o porušení dozvěděl a oznámil ho Administrátorovi, Emitent potvrzením od osoby či osob jednajících za Emitenta prokáže snížení Ukazatele finanční zadluženosti na nebo pod hodnotu 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 tam uvedených finančních ukazatelů Zvoleným auditorem.

Emitent nebude v porušení 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 jakákoliv Dceřiná společnost neučiní jakékoliv jednání, které by přímo nebo nepřímo vedlo ke zvýšení Finanční zadluženosti v daném kalendářním roce, pokud by v důsledku uzavření takovéto transakce (i) Ukazatel finanční zadluženosti překročil hodnotu 0,8 nebo (ii) nastal Příklad porušení nebo Příklad porušení hrozil či trval.

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

Emitent ani Ručitel do doby úplného splacení všech svých dluhů z Dluhopisů neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s jakoukoli 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 nevyplatí jakoukoliv dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Ručitele nebo úroku z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty ani nerozdělí nebo nevyplatí dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Ručitele nebo úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty, (ii) neposkytne úvěr, zápůjčku, či jiné jednání mající obdobný účinek, ani (iii) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umořením jakýchkoliv svých dluhů vůči ovládajícím osobám (včetně platby úroků), pokud by v důsledku takovéto jednání (A) Ukazatel finanční zadluženosti překročil hodnotu 0,8 nebo (B) nastal Případ porušení nebo Případ porušení hrozil či trval.

#### **4.6 Informační povinnosti Emitenta**

Emitent bude písemně informovat Administrátora a oznámí Vlastníkům dluhopisů jakýkoliv Případ porušení povinností nejpozději do 5 Pracovních dní ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl.

Emitent se dále zavazuje zajistit, že informační povinnosti plynoucí z přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP oznámí v příslušných zákonných lhůtách taktéž Administrátorovi. Nadto dále uveřejní způsobem uvedeným v článku 13 v níže uvedených lhůtách či termínech následující dokumenty a informace v českém jazyce:

- (a) potvrzení o výsledku kontroly hodnoty Ukazatele finanční zadluženosti k 30. červnu každého roku počínaje 2021, a to nejpozději do 30. září stejného roku; a
- (b) potvrzení o výsledku kontroly hodnoty Ukazatele finanční zadluženosti k 31. prosinci každého roku počínaje 2020, a to do 30. června následujícího roku;

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

#### **4.7 Informační povinnosti Ručitele**

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

- (a) oznámení o výskytu jakékoliv významné změny finanční situace Ručitele, která by mohla mít negativní vliv na plnění závazků vyplývajících z Finanční záruky, a to 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. 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 (dle 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 (dle 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 na trzích 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 tam uvedené informace poskytují věrný a poctivý obraz, a to vždy za první pololetí do 30. 09. toho roku; a
- (e) informace o přijetí úvěru nebo dluhového financování od třetí osoby kterýmkoliv členem Skupiny ve výši, která přesahuje deset procent celkových konsolidovaných aktiv skupiny Ručitele.

#### 4.8 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 dle 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 dle CAS. Změní-li Ručitel standardy, podle nichž vykazuje výsledky svého hospodaření, nebude pro účely výpočtu Ukazatele finanční zadluženosti u majetku Ručitele přihlíženo k případnému přečtení na tržní hodnotu.

Bez ohledu na předchozí definice se Ukazatel finanční zadluženosti pro účel posuzování plnění povinnosti uvedené v článcích 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 dní se zohledněním příslušného jednání s předběžným (*pro forma*) účinkem v rámci takového výpočtu.

**Zajištění** znamená jakýkoli závazek ze směnky nebo jakékoli zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo, nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění, včetně jakéhokolí obdobného institutu dle práva jakékoli jurisdikce.

**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 5,10 % p.a. (**Úroková sazba**).

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

Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný za každé Výnosové období zpětně, vždy k 27. lednu každého roku (**Den výplaty úroků**), a to v souladu s článkem 7 a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 27. lednu 2022.

## 5.2 Konec úročení

Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem konečné splatnosti dluhopisů (vyjma) 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 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 nesplaceného 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 předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem nebo k 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, pokud Emitent nerozhodne 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 dvou let od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy k jakémukoliv dni, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 nejpozději 45 dní před příslušným dnem předčasné splatnosti (**Den předčasné splatnosti**). Emitent může splatit pouze celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni

předčasné splatnosti, a mimořádný úrokový výnos, který bude určen jako 1/48 roční Úrokové sazby připadající na celkovou částku předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů násobené počtem celých měsíců, které od příslušného Dne předčasné splatnosti zbývají do Dne konečné splatnosti dluhopisů, přičemž počet celých měsíců bude zaokrouhlen směrem dolů, pokud by to bylo nezbytné.

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

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 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů**

Pro účely tohoto článku se **Změnou ovládnutí** rozumí situace, kdy Marcel Soural, narozen 17. dubna 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 v rozsahu alespoň 51 % v Emitentovi.

V případě, že dojde ke Změně ovládnutí je Vlastník dluhopisů oprávněn podle svého rozhodnutí požádat o předčasné splacení svých Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**), a to vždy ve vztahu ke 100 % nesplacené jmenovité hodnoty svých Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento definován v tomto odstavci níže) navýšené o mimořádný úrokový výnos ve výši 1 % nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, spolu s narostlým úrokovým výnosem splatným ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů (jak je tento definován v tomto odstavci níže), přičemž ke splacení musí dojít do 30 dní poté (včetně), kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o předčasném splacení Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů musí být doručeno Administrátorovi nejpozději 30 dnů ode dne, kdy se Vlastník dozvěděl o Změně ovládnutí nebo se o této změně dozvědět mohl.

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

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

## **6.6 Splacení dluhopisů Administrátorovi**

Všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splněné ke dni, kdy Emitent uhradí Administrátorovi veškeré částky jmenovité hodnoty Dluhopisů a naběhlých úrokových výnosů (tam, kde je to relevantní) splatné podle ustanovení článků 6, 9 a 12.4.1.

## **7. Platební podmínky**

### **7.1 Měna plateb**

Emitent se zavazuje 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.

V případě, že 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 těchto Emisních podmínek ani za Případ porušení povinnosti podle 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 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 namísto toho připadat na takový Pracovní den, který je nejbližší následujícím Pracovním dnem, 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 dle 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 a jmenovité hodnoty ve vztahu k příslušným Dluhopisům, 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 Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům 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, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak. 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 se souhlasem Administrátora dohodnuto jinak.

## 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 nebo podpisy, nebo podpisem ověřeným oprávněným pracovníkem Administrátora bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a v případě právnických osob dále originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby nebo jiného obdobného registru, ve kterém je Oprávněná osoba registrována, ne starší šesti měsíců, přičemž soulad údajů v takovémto 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 dle Haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující konkrétním požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí.

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 své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou a řádně doručenou.

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 jako její nedílnou součástí aktuální doklad o svém daňovém domicilu, prohlášení o skutečném vlastnictví a informaci o existenci/neexistenci stále provozovny v České republice, jakož i další doklady, které si může Administrátor a příslušné daňové orgány vyžádat (Přílohy k instrukci). Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Emitent ani Administrátor prověřovat správnost a úplnost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škodu či jinou újmu způsobenou prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce, její nesprávností či jinou vadou takové Instrukce.

Pokud Přílohy k instrukci nebudou Administrátorovi doručeny ve lhůtě stanovené pro doručení Instrukce, bude Administrátor postupovat, jako by mu předloženy nebyly. Oprávněná osoba může, pokud neuplatní nárok na vrácení nebo částečné vrácení srážkové daně u příslušného daňového úřadu sama, Přílohy k instrukci dokládající nárok na uplatnění nižší či nulové srážkové daně doručit následně 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 a korespondenci a komunikaci s příslušnými úřady. Emitent v takovém případě vyplatí příslušné Oprávněné osobě částku odpovídající refundované srážkové dani až poté, co: (i) tato Oprávněná osoba uhradila Emitentovi smluvní pokutu dle tohoto odstavce (pokud se její úhrady Emitent v daném případě nevzdal) a zároveň (ii) Emitent již obdržel danou částku od příslušného daňového úřadu. Emitent není nad rámec podání žádosti o refundaci srážkové daně či její části povinen činit v této věci jakýchkoliv další kroky a podání, účastnit se jakýchkoliv jednání nebo jakýchkoliv nárok sám vymáhat či asistovat s jeho vymáháním.

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou 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 takové 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 včas řádnou Instrukci v souladu s tímto článkem, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle tohoto a pokud je nejpozději do pěti Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za dobu prodlení vzniklého z důvodu opožděného zaslání 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 úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

## **7.6 Změna způsobu provádění plateb**

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů újmu. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s ustanovením článku 13 těchto Emisních podmínek.

## **8. Zdanění**

Nestanoví-li právní předpis nebo mezinárodní smlouva, kterou je Česká republika vázána, jinak, Emitent neodpovídá za odvod jakýchkoli daní ani mu neplyne povinnost zaplatit jakékoli daně v souvislosti s Dluhopisy, zejména v důsledku vlastnictví, převodu nebo výkonu práv z Dluhopisů.

Příjem z držby Dluhopisů vyplácený fyzickým či právnickým osobám českým daňovým nerezidentům anebo fyzickým osobám českým daňovým rezidentům obecně podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě výnosů z držby Dluhopisů). V případě, že příjem podléhá srážkové dani, Emitent odpovídá za srážku daně u zdroje.

Bude-li 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 investora mohou mít dopad na příjem plynoucí z Dluhopisů.

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

### **9.1 Případy porušení**

Pokud nastane Případ porušení a bude nadále trvat, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 Případ porušení „trvá“, dokud není napraven, může Schůze svolaná v souladu s článkem 12.1.1 rozhodnout Kvalifikovanou většinou, že Vlastník dluhopisů může dle své úvahy 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, jichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 9.2.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení Dluhopisů, může každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2), která podle zápisu ze Schůze hlasovala pro předčasné splacení nebo která se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni účasti na schůzi (jak je definován níže) a které od té doby nezcižila, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů 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 v souvislosti s Dluhopisy, není uskutečněna v den její splatnosti a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 10 Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

(b) Porušení jiných povinností

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli povinnost (jinou než uvedenou v bodě 9.1(a)) vyplývající z těchto Emisních podmínek nebo ze Smlouvy s administrátorem (pro vyloučení pochybností se uvádí, že za takovou povinnost se (i) považuje vždy porušení jakéhokoliv závazku Emitenta uvedeného v článku 4 (přičemž ve vztahu k porušení povinnosti udržovat Ukazatel finanční zadluženosti na nebo pod hodnotou 0,8 se porušení závazku Emitenta počítá od počátku bez ohledu na lhůtu pro vykonání Nápravy), (ii) ale nepovažuje skutečnost zakládající právo Vlastníka dluhopisu požadovat předčasné splacení podle článku 6.5) a takové porušení zůstane nenapraveno po 30 dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

(c) Křížové neplnění Emitenta

Jakýkoliv dluh Emitenta, který v souhrnu dosáhne alespoň 10 000 000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv 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 dní.

(d) Křížové neplnění Ručitele

Jakýkoliv dluh Ručitele, který v souhrnu dosáhne alespoň 50 000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv 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 dní.

(e) Křížové neplnění Skupiny

Jakýkoliv dluh společností ze Skupiny, který v souhrnu dosahuje alespoň pět procent celkových konsolidovaných aktiv Skupiny stanovených z poslední uveřejněné účetní závěrky (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti jakékoliv společnosti ze Skupiny nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 15 Pracovních dní.

(f) Ukončení finanční záruky

Finanční záruka zřízená Záruční listinou zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platná a účinná, nebo Emitent nebo 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 méně než 180 000 000 Kč (slovy: sto osmdesát milionů korun českých).

(h) Omezení přeměn

Emitent se zúčastní fúze, sloučení, rozdělení či jiné přeměny, neuskuteční změnu své právní formy nebo prodá či vloží do základního kapitálu jiné společnosti závod nebo jeho část (**Přeměna**), ledaže by taková Přeměna (i) neměla za následek, že Emitent přestane být součástí Skupiny a (ii) neměla podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.

Dceřiná společnost se zúčastní Přeměny, ledaže by taková Přeměna (i)(A) měla za následek odštěpení bytových nebo nebytových jednotek v rámci residenčních projektů takové Dceřiné společnosti do separátní entity v rámci Holdingu Trigema, (B) nezpůsobila zvýšení Ukazatele finanční zadluženosti nad hodnotu 0,8 a (C) byla provedena za podmínek obvyklých v obchodním styku, což by bylo doloženo příslušným oceňovacím posudkem akceptovatelným pro Administrátora, nebo (ii) zahrnovala pouze fúze Dceřiných společností, které jsou projektovými společnostmi.

(i) Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů přestanou být plně nebo částečně právně vymahatelné nebo se dostanou do rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta stane protiprávním plnit jakoukoliv svou povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy.

(j) Ukončení kotace Dluhopisů

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 stanovených z 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 respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele nebo vůči jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající pěti procentům celkových konsolidovaných aktiv Skupiny stanovených z poslední uveřejněné účetní závěrky, a nedojde k jeho zastavení do 30 dnů.

(m) Likvidace

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

(n) Ukončení činnosti

Emitent nebo Ručitel přestane podnikat nebo přestane provozovat svou hlavní podnikatelskou činnost nebo přestane být držitelem oprávnění k vykonávání své hlavní podnikatelské činnosti.

(o) Insolvence

(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 příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův či Ručitelův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (iv) Emitent či Ručitel navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti.

## 9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

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

## 9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být příslušným Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději tři Pracovní dny předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.2. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení 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 10 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 za předpokladu, že 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 jakékoli částky v souvislosti s Dluhopisy nebo 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 *Další a jiný Kotační agent***

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

#### **11.2.2 *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***

Emitent, 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 jde o případ, kdy 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 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 dle Zákona o dluhopisech vyžaduje; nebo
- (b) když je svolání a konání Schůze přepokládáno v člancích 4.1 nebo 9.1, 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 Emitent však 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, 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 starší 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 starší 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 hlasy náležející společnému zástupci (je-li současně Osobou oprávněnou k účasti na schůzi) do celkového počtu hlasů.

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 jmenovaný Emitentem. 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 14.

### **12.3.4 Rozhodování Schůze**

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku 12.1.2 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 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 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 dle článku 12.1.2, 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, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na schůzi a které od takového okamžiku nezcizí, jakož i poměrného úrokového výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 písemným oznámením (**Žádost**) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi.

### **12.4.2 Náležitosti Žádosti**

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá a příslušné majetkový účet, kde jsou vedeny. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě 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 změně Emisních podmínek zásadní povahy ve smyslu Zákona o dluhopisech uvedené v článku 12.1.2, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zázpis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zázpisu 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**

Jakékoliv 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 dle 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 platné uveřejnění 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, vyplývajících z těchto Emisních podmínek (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, ledaže v daném případě není dohoda o volbě místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

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 pojmů již definovaných v textu těchto Emisních podmínek mají pro účel těchto Emisních podmínek následující pojmy níže uvedený 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 jakoukoliv osobu, v níž má Ručitel přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo 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. má přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo 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 jakýkoliv 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 dní předchází příslušnému Dni výplaty, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu se příslušný Den výplaty neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

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

**Výnosové období** znamená období počínající Datem 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 kteréhokoliv Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

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

Emitentovi není, vyjma zájmů Manažera, který umísťuje Dluhopisy na trhu, a 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.

## VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Čistý výtěžek Emise bude primárně použit k vnitroskupinovému financování společností ze Skupiny, která ho následně použije na svoji podnikatelskou činnost spočívající zejména ve výstavbě rezidenčních a komerčních nemovitostí, zejména pak k financování projektu Zlatý Lihovar a nového projektu BD Skrvňany (Plzeň) (blíže o projektech v kapitole X. (Informace o Ručiteli) nebo výtěžek z Emise využije na akvizice nových společností do Skupiny. Dále bude výtěžek z Emise použit na případné refinancování stávajících dluhů Skupiny.

Emitent očekává, že se celkové náklady přípravy emise Dluhopisů, tj. náklady na odměnu Manažera, náklady na Auditora emitenta, poplatky Centrálního depozitáře, ČNB a některé další náklady související s emisí Dluhopisů či jejím umístěním na trhu, nepřevýší (i) c. 3,1 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. c. 7 750 000 Kč), resp. (ii) c. 3,0 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty emise Dluhopisů, včetně případného navýšení (tj. c. 15 000 000 Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude c. 242 250 000 Kč, resp. c. 485 000 000 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

## **IX. INFORMACE O EMITENTOVĚ**

### **1. Oprávnění auditoři**

Účetní závěrky Emitenta sestavena dle IFRS za období let 2018 a 2019 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 zvažil 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. září 2017
Datum založení:	30. srpna 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:	www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Cíl a účel Emitenta:	Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z článku 3 stanov Emitenta. Předmětem podnikání Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nemovitých prostor. Emitent byl založen za účelem emise Dluhopisů a jeho hlavní činností bude poskytování vnitroskupinového financování. Jedná se zejména o následující: Občanský zákoník Zákon o obchodních korporacích Živnostenský zákon
Právní předpisy, kterými se řídí Emitent	

### **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 Úvěrové hodnocení Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů**

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebylo přiděleno úvěrové hodnocení.

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

Emitent neprovedl od data vyhotovení poslední zveřejněné účetní závěrky, tj. mezitímní účetní závěrky ke dni 30. 06. 2020, 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 vydání Dluhopisů a poskytování peněžních prostředků získaných z emisí Dluhopisů k následnému poskytování vnitroskupinového financování. Emitent nepřijímá a nehodlá přijímat žádné bankovní úvěry ani jiné úvěry s výjimkou případné zápůjčky od Ručitele, jakožto mateřské společnosti.

### **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**

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 pevných úrokovým výnosem 5,10 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě 500 000 000 Kč, jež byly vydány 19. 12. 2018 a jsou splatné 19. 12. 2023.

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

### **4.1 Hlavní činnosti prováděné Emitentem**

Emitent byl založen za účelem emisí dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování. Vedle emisí dluhopisů, které jsou popsány v sekci 3.2, poskytl Emitent krátkodobé a dlouhodobé půjčky společnostem 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).

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, kterého ze 100 % vlastní Ing. Marcel Soral. Vztah ovládní Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládní byla založena na jiných formách ovládní, jakými mohou být například smluvní ujednání.

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 vykonává kontrolu nad Emitentem, když vlastní 100% přímý podíl na základním kapitálu Jediného akcionáře, který vlastní 100% podíl na základním kapitálu Ručitele, jenž vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta.

Emitent byl zřízen za účelem vydávání dluhopisů a poskytování peněžních prostředků získaných emisí dluhopisů společností ve Skupině ve formě půjček nebo jinou formou 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 nekonsolidované finanční údaje k 31. 12. 2019 v tis. o společnostech ze Skupiny, které mají od Emitenta poskytnutou nesplacenou zápůjčku k 07. 12. 2020.

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 Braník a.s.	279 999	0	1 730	278 269	238 500	0	0	-3
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	40 041	28 142	-8	40 056	36 340	0	132	-61
Trigema Projekt Fragment s.r.o. (dříve Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.)	323 291	321 894*	285	323 007	300 300	0	169	-5
Trigema Stodůlky a.s.	164 108	39 546	5 424	158 684	74 900	60 000	5 818	3 487
Trigema Projekt Omega s.r.o.	163 742	113 058	5 029	158 713	89 466	59 370	8 313	3 960

\* Aktivum společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. klasifikováno jako dlouhodobé vzhledem k záměru vybudovat byty a komerce určené k dalšímu pronájmu.

## 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 poskytování vnitroskupinového financování. Na Emitenta budou proto nepřímě působit totožné vlivy jako na členy Skupiny, kterým poskytne 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 Statutární ředitel**

Statutární ředitel je statutárním orgánem Emitenta, který jedná za Emitenta samostatně. Statutárnímu řediteli náleží obchodní vedení Emitenta v mezích základního zaměření určeného správní radou.

Statutárního ředitele volí valná hromada, resp. jediný akcionář Emitenta.

Statutárním ředitelem je Ing. Marcel Soural, jehož pracovní adresa je Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800.

Přehled relevantních údajů o statutárním řediteli je uveden v kapitole X. (Informace o Ručiteli) v sekci 10.1. (Představenstvo) tohoto Prospektu.

### **9.2 Dozorčí a kontrolní orgány**

Správní rada je orgánem Emitenta, který určuje základní zaměření obchodního vedení Emitenta a dohlíží na jeho řádný výkon.

Do působnosti správní rady náleží jakákoliv věc týkající se Emitenta, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti jiného orgánu Emitenta. Správní rada Emitenta je jednočlenná, a její člen tak vykonává zároveň funkci předsedy správní rady. Předseda správní rady zastupuje společnost v řízení před soudy a jinými orgány proti statutárnímu řediteli a dohlíží na řádný výkon funkce správní radě podřízených orgánů Emitenta.

Jediným členem správní rady a zároveň jejím předsedou je Ing. Marcel Soural, jehož pracovní adresa je Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800.

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

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

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi statutárního ředitele a předsedy 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 dle Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích. Emitent 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.

## **10. Soudní a rozhodčí řízení**

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

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

Od konce finančního období, tj. od poslední účetní závěrky dne 30. 06. 2020, za které byly zveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek 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, které by byly podstatné pro Emitenta a jeho schopnost Emitenta plnit své dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů.

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;
- mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta ke dni 30. 06. 2020;
- výroční zpráva, účetní závěrka Emitenta a zpráva Auditora emitenta za období roku 2019;
- mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta ke dni 30. 06. 2019; a
- výroční zpráva, účetní závěrka Emitenta a zpráva Auditora emitenta za období roku 2018.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené finanční výkazy k dispozici též v elektronické podobě dostupné na internetových stránkách uvedených v kapitole III. (Informace zahrnuté odkazem).

## **X. INFORMACE O RUČITELI**

### **1. Oprávnění auditoři**

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období roku 2018 a účetní závěrka za období roku 2019 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 rok 2019 a Ručitelovy finanční údaje za rok 2018 byly ověřeny Auditorem emitenta.

Ručitel prohlašuje, že požádal Auditora emitenta o audit jeho finančních výkazů za roky 2018 a 2019 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 rok 2019 a Ručitelových finančních údajů za rok 2018 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:  
Doba trvání:  
Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel

[trigema@trigema.cz](mailto:trigema@trigema.cz)  
na dobu neurčitou  
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 jakoukoliv 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, vyjma akvizičních nákladů z titulu uzavřených budoucích smluv k projektu Zlatý Lihovar, jehož odhadovaná výše akvizice je 645 mil. Kč, a projektu BD Skvrňany (Plzeň), jehož odhadovaná výše akvizice je 55 mil. Kč. Ručitel očekává, že finanční zdroje nutné k plnění výše uvedených investic budou tvořeny:

- aktuálními vlastními zdroji Skupiny,
- zdroji vygenerovanými z dokončených projektů v rámci skupiny Ručitele:
  - o 2020: Nová „Nuselská“
  - o 2020: V Zahradkách, Plzeň
- ostatními zdroji Holdingu Trigema,
- bankovním projektovým a akvizičním financováním,
- financováním z Dluhopisů.

### 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

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

2003	Stavba BD Jionice, 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.

### 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 akcie 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 30. 06. 2020.

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 30. 06. 2020 v tis. Kč
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31. 12. 2021	Financování části kupní ceny za převod pozemku	1M PRIBOR + 1,6% p.a.	58 066
Trigema Stodůlky a.s.	Komerční banka, a.s.	30. 06. 2021	Akviziční – koupě podílu	1M+2,65% p.a.	60 000
Trigema Projekt Braník a.s.	Československá obchodní banka, a. s.	14. 02. 2022	Překlenovací úvěr	1M+2% p.a.	138 000
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	30. 11. 2021	Projektový úvěr	1M + 1,5% p.a.	246 599

Následující tabulka ukazuje strukturu závazků Skupiny k datům 31. 12. 2018, 30. 06. 2019, 31. 12. 2019 a 30. 06. 2020.

v tis. Kč	31. 12. 2018	30. 06. 2019	31. 12. 2019	30. 06. 2020
<b>Celkem závazky</b>	<b>1 338 387</b>	<b>1 577 677</b>	<b>1 561 815</b>	<b>2 026 084</b>
<i>Dlouhodobé závazky</i>	1 155 905	1 330 875	882 878	831 586
<i>Krátkodobé závazky</i>	182 482	246 802	678 937*	1 194 498

\* 450 milionů Kč bylo splaceno v prosinci 2020 v rámci splacení emise dluhopisů Emitenta ISIN: CZ0003518078.

Následující tabulka ukazuje údaje o dlouhodobých a krátkodobých závazcích Skupiny k Jedinému akcionáři k datu 31. 12. 2018, 30. 06. 2019, 31. 12. 2019 a 30. 06. 2020.

v tis. Kč	31. 12. 2018	30. 06. 2019	31. 12. 2019	30. 06. 2020
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
<i>Závazky ovládající os.</i>	<b>0</b>	<b>103 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
<i>Závazky ovládající os</i>	<b>737</b>	<b>2 768</b>	<b>2 771</b>	<b>-</b>

Dlouhodobé a krátkodobé závazky k ovládající osobě k 31. prosinci 2019 tvoří úroky z již splacených půjček vůči Ručiteli.

#### **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 nemovitých 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 2018 a 2019 (v tis. Kč)

	<b>Tržby za prodej bytových jednotek</b>	<b>Tržby z ostatních služeb</b>	<b>Tržby z nájmu</b>	<b>Celkem</b>
2018	467 947	20 150	20 631	508 683
2019	283 784	7 535	26 219	317 538



## 5.2 Trigema Chytré bydlení

Holding Trigema včetně Skupiny na rezidenčním trhu již od roku 2014 uplatňuje jednotnou značku Chytré bydlení, která zastřešuje všechny její rezidenční projekty. Značka Chytré bydlení představuje komplexní spektrum výhod, které dělají domov klientů Trigemy spokojenější a bezpečnější. Zámecce o Chytré bydlení má vždy na výběr jak z hlediska lokalit, kde chce bydlet, tak i velikostí a dispozic bytů a jejich vybavení. To samé platí i pro různé možnosti financování nového bydlení. Koncept je založený na těchto základních pilířích:

- bezpečí a zdraví,
- moderní technologie,
- ekologie a energie,
- správná cena,
- služby na dosah.

Chytré bydlení se od roku 2015 standardně nabízí ve třech základních úrovních. Vedle výchozí varianty je to nadstavba v podobě Chytrého bydlení Plus. Nejvyšší úroveň je Chytré bydlení Premium, které je situováno v těch nejvyhledávanějších lokalitách a realizováno s využitím nejkvalitnějších pracovních postupů a materiálů.

V základní kategorii je od roku 2016 bytový dům KLR@Plzeň a CLB@Letňany. Mezi prémiové pak patří CSV@Řepy. Všechny ostatní dokončené nebo aktuálně realizované spadají do úrovně Plus. Všechny bytové domy Chytrého bydlení spadají do energetické třídy B.

K parametrům, jež jsou pro základní úroveň Chytrého bydlení typické, se řadí například příprava pro inteligentní ovládání bytu, centrální nebo individuální vzduchotechnika a energetická třída B. Chytré bydlení Plus bude využívat individuální jednotky s rekuperací, inteligentní ovládání bytu či zděné příčky. Některé znaky typické pro Chytré bydlení již byly využity v projektu 2Barevné Letňany, jenž byl oceněn hned v několika odborných soutěžích.<sup>6</sup> Uvedený koncept se dále rozvinul v projektu SMART byty, jehož první i druhá etapa byla v roce 2015 a 2016 vyprodána v době kolaudace.

K projektům Chytrého bydlení, které jsou ve fázi realizace, patří @Braník, nově dokončen byl pak projekt @Nusle. Další jsou ve fázi přípravy.

## 5.3 Nejdůležitější realizované projekty

Následující údaje o nejdůležitějších realizovaných projektech jsou uvedené k 01. 12. 2020. 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 Nová „Nuselská“

Developer: Trigema Projekt Nusle s.r.o

Počet bytů: 146

Realizace: 05/2019 – 11/2020

Prodáno: 90 % bytů

Stav: Dokončeno

---

<sup>6</sup> Zdroj: : <http://www.stavbaroku.cz/printDetail.do?Dispatch=ShowDetail&siid=1158a> [https://www.imaterialy.cz/rubriky/aktuality/souteze/soutez-best-of-realty-nejlepsi-z-realit-2013-vysledky-\\_106083.html](https://www.imaterialy.cz/rubriky/aktuality/souteze/soutez-best-of-realty-nejlepsi-z-realit-2013-vysledky-_106083.html)

## Vizualizace projektu Nová „Nuselská“



Bytový projekt Nová „Nuselská“ se dohromady skládá ze tří samostatných sekcí. Každá z nich svou výškou a architektonicky, včetně typických sedlových střech, navazuje na okolní zástavbu. Areál se skládá z pěti až sedmipodlažních objektů, kde je 146 jednotek Chytrého bydlení. Byty jsou ve velikosti od 1+kk do 4+kk. Areál je energeticky velmi úsporný.

Součástí celého místa je i vnitroblok. Na ploše okolo 4 200 m<sup>2</sup> bude vnitroblok osázen bujnou zelení a vybaven lavičkami a dalším odpočinkovým mobiliářem. Areál leží přímo naproti stoupající ulici Na Jezerce, odkud zároveň nabídne průhled do svého vnitrobloku. Je vymezen ulicemi Nuselská, V Horkách a Kloboučnická. Hlavní vchod bude z ulice Nuselská.

V Nové „Nuselské“ je navíc několik komerčních prostor, které budou sloužit jak pro potřeby budoucích obyvatel, tak široké veřejnosti. S uvedenými obchody a službami se počítá směrem k ulici Nuselská.

Areál Nuselských mlékáren byl původně založen okolo roku 1900. V několika posledních letech však už nesloužil svému původnímu účelu a byl využíván spíše jen jako místo pro skladování.

### 5.3.2 *Bydlení Bráňk*

Developer: Trigema Projekt Bráňk a.s.

Počet jednotek: 137 bytů + 15 RD

Realizace: 03/2020 – 11/2021

Prodáno: 40 % jednotek

Stav: Hrubá stavba objektů A, B

## Vizualizace projektu Bydlení Braník



Bytový areál, který je citlivě zasazen do lokality pražského Braníka. Jednotlivé bytové domy areálu s téměř 140 byty mají maximálně 5 nadzemních podlaží a navazují na tradiční zástavbu okolí města. Bytové objekty doplňují tři segmenty rodinných domů, které jsou svými dispozicemi a rozlehlými jihozápadně orientovanými pozemky určeny té prémiové klientele.

Rodinné domy na dosah centra Prahy zasazené do bohaté zeleně nedaleko rekreačních, vodních a sportovních oblastí představují luxus, jehož je v současné době na trhu naprosté minimum. Tři druhy domů jsou situovány v jižním cípu komplexu. Domy 1-5 se vyznačují rozlehlými pozemky, 6-11 zase ukrytím zahrad do vnitrobloku.

Kompozice projektu přispívá široké variabilitě preferencí. Solitérní objekty A1 a A2 umístěné uprostřed areálu cílí na požadavky na intimitu rodinného bydlení. Krajní objekt B lemující Vrbovu ulici a Branické náměstí byl navržen pro naplnění očekávání městsky založených rodin.

Severní výhled z oken nabízí pohled na tradiční městský kolorit Braníku, jižní pohled naopak směřuje do přírody a zeleně. Poslední bytový objekt C, jenž areál chrání jako podkova, nabídne pestrou škálu malometrážních bytů. Zároveň je v něm v posledních patrech k dispozici mnoho velkých bytů s rozlehlým příslušenstvím v podobě teras, balkonů a lodžii. Díky promyšlenému konceptu Trigema Chytré bydlení nabízí projekt celou řadu konkurenčních výhod, které na trhu nejsou aktuálně běžné, – například okenní trojskla, komplexně navržené bytové dispozice nebo i podlahové vytápění bytů. Parkování je zajištěno v podzemních garážích nebo i přímo na povrchu. Ještě vyšší kvalitu bydlení poskytnou rodinné domy s nadstandardně velkými zahradami, které jsou orientovány jižním směrem.

Braník je jednou ze svébytných pražských čtvrtí, která má svůj *genius loci*. Charakteristická je pro ni mimo jiné i sousedská pospolitost a bohaté možnosti trávení volného času.

### 5.3.3 V Zahrádkách, Plzeň

Developer: Trigema Projekt Rokycanská s.r.o

Počet bytů: 108

Realizace: 03/2019 – 10/2020

Prodáno: 99 % jednotek

Stav: Dokončeno 100 %

#### Vizualizace projektu V Zahrádkách, Plzeň



Jednoduchá, zároveň ale moderní architektura bytových domů projektu charakterizuje projekt V Zahrádkách Plzeň. Dostupnost do centra Plzně je velmi rychlá. Ať už MHD, nebo automobilem je možné být na Hlavním nádraží za 10 minut. Pohodlné je napojení na dálnici D5 směr Praha (na Zličíně – Metro B jste za 40 minut).

Čtyřpodlažní domy jsou umístěny v blízkosti významného plzeňského obchodního centra, kde je kromě potravinářského řetězce také celá řada dalších službových provozoven<sup>7</sup>. Sousedství domů nabízí dostatek zeleně s okamžitým přístupem do příměstských lesů. Nedaleko projektu se nachází vyhlídka s panoramatickým výhledem na celou Plzeň.

Ve čtyřech bytových domech jsou bytové jednotky s dispozicemi od 1+kk do 4+kk. Velikost jednotlivých bytů se nejčastěji pohybuje mezi 50 až 60 m<sup>2</sup>. Součástí každého z bytů jsou balkóny a v nejvyšších podlažích pak velké terasy s plochou přesahující 60 m<sup>2</sup>. Parkování, jež slouží jak rezidentům, tak návštěvám, je v suterénu v každém z bytových domů nebo jeho blízkosti. K bytům náleží jako příslušenství také sklep umístěný přímo na patře.

---

<sup>7</sup> Zdroj: <https://www.oc-plzen.cz/>

### 5.3.4 FRAGMENT (Nájemní bydlení)

Developer: Trigema Projekt Fragment  
s.r.o

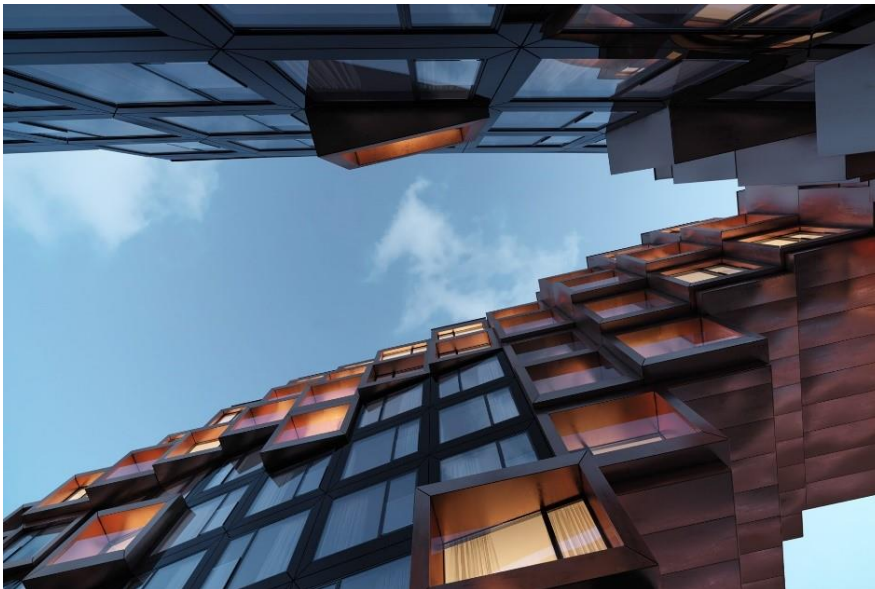
Počet bytů: 144

Realizace: 10/2020 – 10/2022

Pronajato: 0 % jednotek

Stav: Stavba zahájena 01. 10. 2020

#### Vizualizace projektu FRAGMENT



V lokalitě Karlína vzniká projekt prémiového nájemního bydlení Fragment, jehož podoba je výsledkem spolupráce společnosti Trigema s architekty Davidem Wittaskem a Jiřím Řezákem z kanceláře Qarta architektura a s umělcem Davidem Černým.

Doposud prázdný prostor tak brzy vyplní rezidenční objekt pojatý jako umělecké dílo – ležící postava vojáka, která coby fragment časů minulých upomene původní účel Invalidovny. Fragment minulosti se tak spojí se současností, zatímco fragmenty budoucnosti ztělesní 140 bytů k pronájmu, v nichž začnou nájemci už v roce 2022 žít svoje životy.

Budova Fragment bude tvořena 140 plně vybavenými byty k pronájmu, které nabídnou 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 bude také 119 garážových stání v podzemním podlaží. Fragment tak rozšíří nabídku<sup>8</sup> bytů k pronájmu v Praze.

Karlín představuje jednu z developersky nejpopulárnějších pražských lokalit<sup>9</sup>, ve které se snoubí to aspekty života ve městě: skvělá dostupnost centra, pestrá občanská vybavenost, množství zeleně a podniky vytvářející sousedskou atmosféru.

Technologickou laťku nastaví projekt nájemního bydlení Fragment vysoko – mezi technologie, které společnost Trigema při výstavbě využije, patří zelené střechy, tepelná čerpadla, vzduchotechnika

---

<sup>8</sup> Zdroj: <https://archiv.ihned.cz/c1-66822510-najemni-bydleni-na-ceste-na-vysluni>

<sup>9</sup> Zdroj: <https://www.asb-portal.cz/architektura/urbanismus/promeny-prazske-ctvrti-karlin>

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 bude mít vlastní reprezentativní lobby, centrální bod vytvoří hlavní recepcie s nepřetržitou ostrahou. Celý objekt navíc oživí veřejný parter se zelení, vodními prvky a klidovou zónou.

## 5.4 Přípravované projekty

### 5.4.1 Zlatý Lihovar (Praha – Smíchov)

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: 544

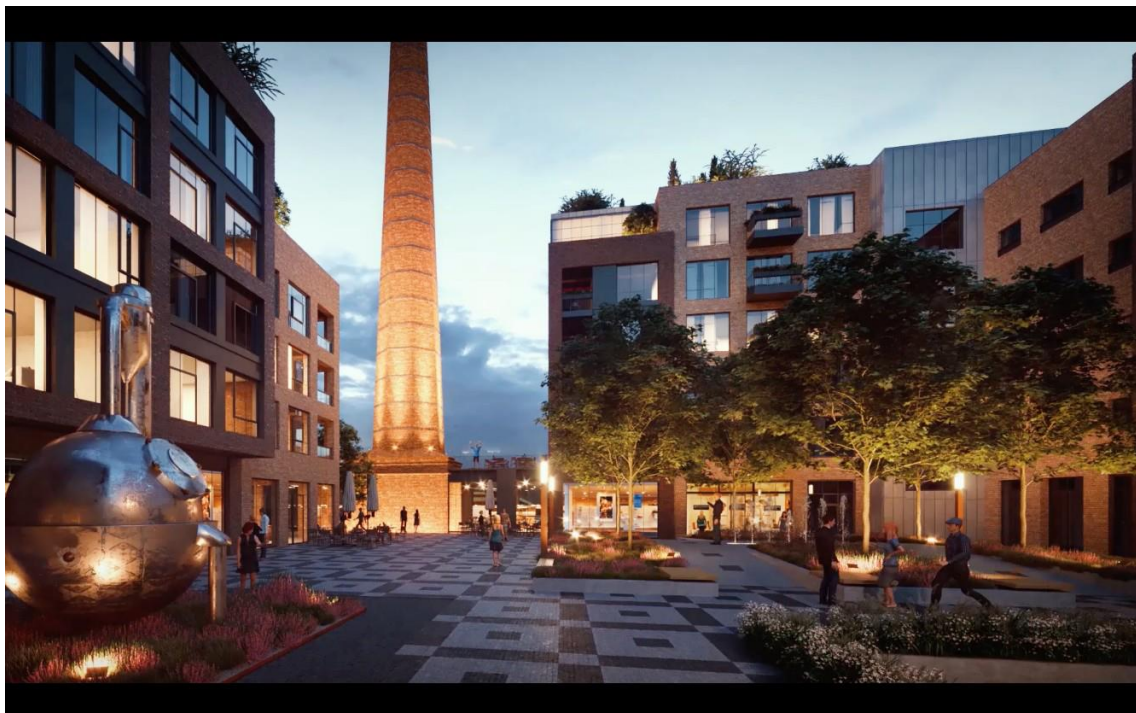
Realizace: Přípravovaný projekt

Obchodních ploch (m<sup>2</sup>): 4 454

Stav: Územní rozhodnutí v právní moci

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

#### Vizualizace projektu



#### 5.4.2 *Polyfunkční domy Kamýk*

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: 171

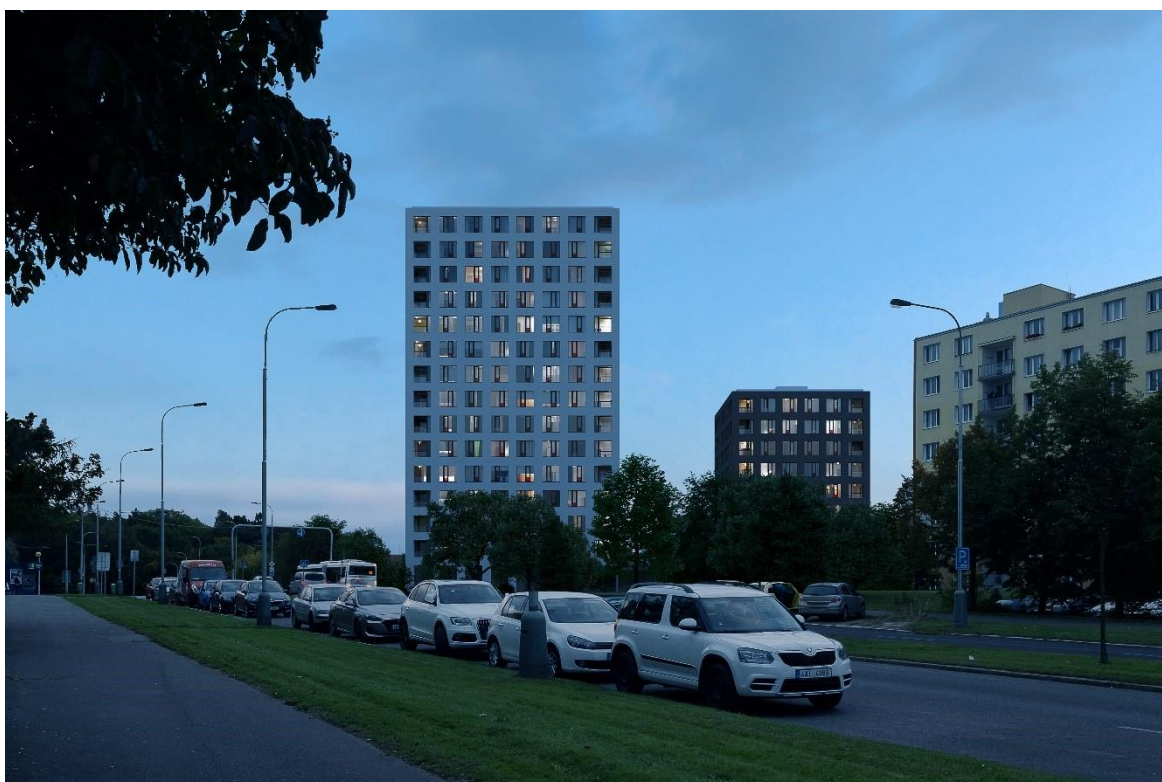
Realizace: Přípravovaný projekt

Obchodních ploch (m<sup>2</sup>): 2 600

Stav: Tvorba dokumentace pro sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

#### Vizualizace projektu



#### 5.4.3 *Polyfunkční dům Paprsek*

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: 246

Realizace: Přípravovaný projekt

Obchodních ploch (m<sup>2</sup>): 2 650

Stav: Vydané územní rozhodnutí

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

## Vizualizace projektu



### 5.4.4 Obytná zóna Skvrňany

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: 143

Realizace: Připravovaný projekt

Obchodních ploch (m<sup>2</sup>): n/a

Stav: Vydané stavební povolení v právní moci

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

## Vizualizace projektu





### 5.4.5 TOP TOWER

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: n/a

Realizace: Připravovaný projekt

Obchodních ploch (m<sup>2</sup>): n/a

Stav: Tvorba dokumentace pro sloučené územní rozhodnutí a stavební povolení

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

#### 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 určená 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 Gold.

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 cca 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.

## 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 s jedinou výjimkou, a tou je trh v Plzni, kde Trigema realizovala projekty KLR@Plzeň a V Zahrádkách.

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

### 6.1 Konkurence na trhu rezidenčního bydlení

V roce 2019 byla většina pražského trhu rezidenčního bydlení pokryta velkými společnostmi (Central Group, Finep a Skanska Reality, YIT nebo Vivus). Jak vyplývá z následujícího přehledu, Holding Trigema měl v roce 2019 2,0% podíl na trhu prodaných bytů v Praze.

Pořadí	Společnost	Prodaných bytů	Podíl na trhu
1	CENTRAL GROUP	658	11,8 %
2	FINEP	611	10,9 %
3	YIT Stavov	313	5,6 %
4	Vivus	278	5,0 %
5	Metrostav Development	263	4,7 %
6	Pražská správa nemovitostí	229	4,1 %
7	Skanska Reality	192	3,4 %
8	Horizon (vč. Projektu Zahálka)	180	3,2 %
9	Afi-Europe	150	2,7 %
10	Acord Invest	146	2,6 %
11	Ekospol	137	2,4 %
12	JRD	122	2,2 %
13	Home Deluxe Prague s.r.o.	119	2,1 %
<b>14</b>	<b>Trigema</b>	<b>111</b>	<b>2,0 %</b>
15	Crestyl	110	2,0 %
16	CPI	107	1,9 %
17	T.E Development	104	1,9 %

*Poznámka: Aktuálně je k 3. čtvrtletí (30. 09. 2020) podíl spol. Trigema na trhu 2,9 % (110 prodaných bytů z 3 750 celkově).*

*Zdroj: Společné analýzy Trigema, Skanska Reality a Central Group. Počty bytů jsou vykázány na základě úbytku bytů z internetových ceníků developerů za období roku 2019. U společností podnikajících i mimo Prahu tabulka zahrnuje jen prodané byty na území hlavního města.<sup>10</sup>*

---

<sup>10</sup> Zdroj: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/nejvice-novych-bytu-v-praze-v-roce-2019-prodal-central-group-v-prvni-desitce-jsou-nove-i-dva-developeri-se-zamerenim-na-rekonstrukce-budov/>

## 6.2 Trh rezidenčního bydlení v Praze<sup>11</sup>

Podle údajů Českého statistického úřadu začala v hlavním městě v roce 2019 výstavba 5 429 bytů<sup>12</sup>. Jde o nejvyšší počet od roku 2008. V roce 2018 to za stejné období bylo jen 2 194 bytových jednotek. Bohužel tento trend je dán historicky vydanými stavebními povoleními z let 2018 a 2019<sup>13</sup>. Počet vydaných povolení však bude nejspíše klesat, a to i z důvodu délky stavebního řízení, kdy povolovací proces je komplikovaný a zdlouhavý a pro střední bytový projekt se administrativně povoluje průměrně deset let.

Počet nabízených bytů na pražském bytovém trhu se zvyšuje jen mírně. Podle společné analýzy společností Trigema, Skanska Realty a Central Group se tento ukazatel v roce 2019 ztenčoval z 5 400 až na 4 950. Následně na počátku roku 2020 klesl ještě o něco na úroveň 4 750, aby v průběhu 2. čtvrtletí skokově narostl až na 5 800 bytů. Na podzim se opět vrátil klesající trend. Podle tvrzení odborníků je ale přitom potřeba, aby bylo v nabídkách minimálně osm až deset tisíc nových bytů.<sup>14</sup>

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>15</sup>

Sami developéři 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.

Důvodem růstu cen je také neutichající poptávka po nových bytech, kterou před pandemií COVID-19 táhl nástup platform krátkodobého ubytování. Nyní jsou nemovitosti stále taženy investiční poptávkou individuálních a nově také institucionálních hráčů, kteří zamýšlí nemovitosti dále dlouhodobě pronajímat. Nezanedbatelnými důvody vysoké poptávky jsou dále také úmysly klientů uchovat hodnotu úspor, ekonomická síla Prahy jako hlavního města regionu nebo výhodné sazby hypoték.

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

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 pětkrát menší).<sup>16</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 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>17</sup>

---

<sup>11</sup> S výjimkou výslovných odkazů, pochází uvedené informace z interních zdrojů Emitenta.

<sup>12</sup> Zdroj: [https://www.czso.cz/documents/10180/123023486/bvzcr110620\\_03.xlsx/adee55b8-6646-4641-9947-b9224cf7b472?version=1.0](https://www.czso.cz/documents/10180/123023486/bvzcr110620_03.xlsx/adee55b8-6646-4641-9947-b9224cf7b472?version=1.0)

<sup>13</sup> Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/xa/prazska-bytova-vystavba-v-prvnim-az-tretim-ctvrtletim-roku-2019>

<sup>14</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20200122\\_4Q\\_CG\\_SKA\\_TRI\\_komplet.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20200122_4Q_CG_SKA_TRI_komplet.pdf)

<sup>15</sup> Zdroj: <https://www.central-group.cz/uloziste/48/48430f6e-c419-4649-83e2-7b0b794c528c.pdf>

<sup>16</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013\\_3Q\\_1920x1080\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013_3Q_1920x1080_v_fin.pdf)

<sup>17</sup> Zdroj: [https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni\\_program/sp\\_r1\\_digital.pdf](https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni_program/sp_r1_digital.pdf)

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 4 letech se společnost Trigema angažovala na regionálním trhu, konkrétně v Plzni. Po dokončení a výprodeji 78bytového 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. Aktuálně není v portfoliu připravovaných projektů žádný konkrétní developerský projekt, nicméně se společnost nezavírá dalšímu pokračování v tomto regionu a aktivně vyhledává nové příležitosti, které by navázaly na přechodný úspěšný development.

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 málo rozvinuté. Nabídka i poptávka v nich jsou řádově slabší (4 nejsilnější kraje tvoří 60-70 % regionální nabídky i poptávky).<sup>18</sup>

Relativně vysoká průměrná nabídková cena je zejména v Jihomoravském a Středočeském kraji: okolo hranice 65 000 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>19</sup>

Na celém plzeňském trhu s developerskými novostavbami, se dle interní analýzy Ručitele, prodalo za první tři čtvrtletí roku 2020 563 bytů v plánovaných developerských projektech, což je o 78 % bytů více než za stejné období minulého roku. Podobný výsledek jako v letech 2017 a 2018, kdy se tu prodalo 1 200 a 900 nových bytů, již nelze letos očekávat.

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. dubna 1965, bytem Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4. Vztah ovládání Ručitele Ing. Marcelem Souralem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního množství akcií Ručitele. Ručitel si není vědom, že by linie ovládání byla založena na jiných formách ovládání, jakými mohou být například smluvní ujednání.

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.

---

<sup>18</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013\\_3Q\\_1920x1080\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013_3Q_1920x1080_v_fin.pdf)

<sup>19</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013\\_3Q\\_1920x1080\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013_3Q_1920x1080_v_fin.pdf)

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 BLV s.r.o.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Trigema Projekt KLR s.r.o.
Trigema Projekt Braník a.s.	Trigema Projekt Fragment s.r.o.
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	Trigema Stodůlky a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	Trigema Projekt Omega s.r.o.
Trigema Projekt s.r.o.	Trigema Projekt Plzeň s.r.o.
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	Trigema Projekt NMN s.r.o.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Trigema Real Estate Finance a.s.

## STRUKTURA KONCERNU

Trigema a.s.

Ing. Marcel Soural

100 %

* Trigema Real Estate a.s.	100 %
Trigema Real Estate Finance a.s.	100 %
Trigema Development s.r.o.	100 %
Trigema Projekt BLV s.r.o.	100 %
Trigema Projekt Braník a.s.	100 %
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	100 %
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	100 %
Trigema Projekt KLR s.r.o.	100 %
Trigema Projekt NMN s.r.o.	100 %
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	100 %
Trigema Projekt Omega s.r.o.	100 %
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	100 %
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	100 %
Trigema Stodůlky a.s.	100 %
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	100 %
Trigema Projekt s.r.o.	100 %
Projekt Rokycanská s.r.o.	100 %

* Trigema Building a.s.	100 %
* Trigema Travel a.s.	100 %
MONINEC, s.r.o.	85 %
Gemarest s.r.o.	100 %
Samoty s.r.o.	100 %
Zámek Jetřichovice s.r.o.	100 %
Resorts Jetřichovice s.r.o.	100 %
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	80 %

* Trigema Service a.s.	100 %
Trigema Facility s.r.o.	100 %
Black n' Arch, s.r.o.	60 %
Trigema Rental a.s.	100 %

* Servis bytových domů s.r.o.	100 %
BYTOVÉ DOMY LETŇANY a.s.	100 %
Trigema Projekt Delta a.s.	100 %
Trigema Smart byty s.r.o.	100 %
Bytový dům Chlebovická a.s.	100 %
Trigema Projekt CSV s.r.o.	100 %
Trigema Projekt JRM s.r.o.	100 %

* Trigema Investment a.s.	100 %
Trigema Investment Finance a.s.	100 %
Trigema Projekt Beta a.s.	100 %
Monínek Property s.r.o.	100 %
Trigema Smart s.r.o.	100 %
VTP ROZTOKY a.s.	100 %

* Trigema StartUp a.s.	100 %
FLAT ZONE s.r.o.	100 %

* Trigema Energy a.s.	100 %
-----------------------	-------

* PV Roztoky s.r.o.	100 %
* VTP Buštěhrad s.r.o.	100 %

### Legenda:

Matka – Parent

Zastřešující subkoncern

Výrobní, službové, projektové společnosti

\*Prázdňá společnost

### 7.3 Závislost na Skupině

Ručitel je závislý na Ing. Marcelovi Souralovi, 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

Růst české ekonomiky se ve 3. čtvrtletí 2020 zpomalil. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl o 6,2 % vyšší než v předchozím čtvrtletí a v porovnání se stejným čtvrtletím loňského roku klesl o 5,8 %.<sup>20</sup>

Ve 2. čtvrtletí 2020 česká ekonomika zažila nejhlubší propad ve své historii. Hrubý domácí produkt (HDP) se meziročně reálně snížil o 11,0 % a mezičtvrtletně o 8,7 %. Hlavní podíl na velmi hlubokém ekonomickém poklesu mělo snížení přebytku bilance zahraničního obchodu se zbožím a službami. To souviselo s pozastavením provozu v některých domácích i zahraničních podnicích. Kromě zastavení vývozu se tak snížila i poptávka ze strany odběratelů v zahraničí. Negativně na růst HDP působily i výdaje na tvorbu hrubého kapitálu. Samotná investiční aktivita ve 2. čtvrtletí meziročně klesla o 4,8 %. K poklesu HDP přispěla i domácí spotřeba, zejména spotřeba domácností, která meziročně klesla o 7,6 %. Velmi hluboký byl hospodářský pokles i v Evropské unii. Meziroční propad činil 14,1 %, mezičtvrtletně se HDP snížil o 11,7 %.<sup>21</sup>

#### 8.2.2 Trendy v oblasti trhu rezidenčního bydlení

Podle společných analýz Ručitele, Skanska Reality a Central Group se za rok 2019 v Praze prodalo celkově 5 600 nových bytů. To je o 12 % více než v předcházejícím roce. Za rostoucím počtem prodaných bytů stojí zejména vysoká poptávka, která je kromě nárůstu počtu obyvatel Prahy živena i skutečností, že se v průběhu minulého roku výrazně zvyšovaly pražské nájmy. Důvodem byly dle této analýzy rostoucí ekonomika,

---

<sup>20</sup> Zdroj: [www.czso.cz/csu/czso/hdp\\_narodni\\_ucty](http://www.czso.cz/csu/czso/hdp_narodni_ucty)

<sup>21</sup> Zdroj: <https://www.czso.cz/documents/10180/125507851/320193-20q2a.pdf/12110c6c-622c-44a7-bbd2-1f708e7504cb?version=1.1>

optimistické očekávání veřejnosti z dalšího vývoje, nízká nezaměstnanost i výhodné podmínky pro poskytování hypoték. Průměrná cena nového bytu dosáhla ve čtvrtém čtvrtletí loňského roku 105 561 Kč na m<sup>2</sup>, meziročně nové byty zdražily o 4,4 %.<sup>22</sup>

V průběhu roku 2020 se prodeje nových bytů sice zpomalily, ale nejvýraznějším důvodem je probíhající pandemie COVID-19. Poptávka po nových bytech je stále velmi vysoká a i přes jarní, téměř dvouměsíční uzavření ekonomiky jsou ve 3Q roku prodeje pouze o 11 % nižší než v loňském roce. Lze očekávat, že se na konci roku dosáhne výsledku 5 000 prodaných nových bytů. Tedy stejné úrovně poptávky jako v roce 2018.<sup>23</sup>

Průměrná nabídková cena bytu dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2020 ceny 114 334 Kč s DPH za m<sup>2</sup>. Meziročně nabídka nových bytů zdražila o 4,6 %. Průměrná cena prodávaných bytů je o necelé 4 procenta nižší (dlouhodobě se pohybuje okolo úrovně 10 %, poslední 2 roky se obě ceny přiblížily pod 5 %). Aktuálně se nové byty v Praze prodávají za 110 117 Kč s DPH za m<sup>2</sup>, což je o 3,2 % více než ve stejném období roku 2019. Dynamika růstu obou cenových ukazatelů je více než rok mírná a zdá se, že křivky vývoje obou cen kulminují, zatímco v letech 2015–2018 byl jejich růst velmi strmý a cena v tomto období narostla o více než 60 %.<sup>24</sup>

Razantní zvyšování cen je přičítáno velmi nepružnému uvolňování nových projektů na trh, a tím i strnulosti nabídky reagovat na zvýšenou poptávku. Ta byla ve zmiňovaném období nejvyšší za poslední desetiletí, zatímco nabídka ve stejném období klesla ze 7 000 na polovinu. Aktuálně je nabídka nových bytů bohatší, nicméně se stále nevyšplhala na kýžených 7 000 bytů ročně, které chce Praha každoročně postavit.<sup>25</sup>

Za posledních deset let ceny bytů vzrostly na dvojnásobek a dopad růstu cen je zřejmý i při pohledu na aktuální nabídku jednotlivých dispozic. Zatímco ještě v roce 2013 se podíl malých bytů 1+kk a 2+kk pohyboval pod 50 %<sup>26</sup>, dnes tvoří již 62 %, u prodaných bytů je to téměř 70 % trhu.<sup>27</sup> V souvislosti s tím zároveň klesá i průměrná velikost nabízených bytů, která je dnes o 10 m<sup>2</sup> menší než před pěti lety (průměrná plocha nabízených bytů je 69 m<sup>2</sup>, prodaných bytů 62 m<sup>2</sup>).<sup>28</sup> Důvody jsou zřejmé, developeri se snaží vyjít vstříc rozpočtům svých klientů a v rámci jednotlivých dispozic se snaží optimalizovat metráže nabízených bytů. Za druhé se o malometrážní byty (1+kk a 2+kk) zajímá největší cílová skupina potenciálních zájemců. Mezi nimi jsou především individuální investoři, kteří nakupují nové byty s úmyslem jejich pronájmu.

Právě dlouhodobě vysoká poptávka po malých bytech eskalovala jejich jednotkovou cenu na aktuální úroveň 122 694 Kč s DPH za m<sup>2</sup> za nabízenou resp. 120 531 Kč s DPH za m<sup>2</sup> za prodávanou garsonku nebo 111 567 Kč s DPH za m<sup>2</sup> za nabízené resp. 107 874 Kč s DPH za m<sup>2</sup> za prodávané 2+kk.<sup>29</sup> Jen pro srovnání, před třemi lety se 1+kk i 2+kk prodávaly okolo ceny 85 000 Kč s DPH za m<sup>2</sup>.<sup>30</sup>

Ještě do začátku druhého kvartálu letošního roku byl nájemní trh v Praze rozdělen na relativně vyrovnané části dlouhodobého a krátkodobého pronájmu, kdy zejména platformy typu Airbnb přitahovaly zájem majitelů starších bytů, ale také čerstvé majitele bytů nových.<sup>31</sup> Po druhém čtvrtletí tohoto roku se však tento

---

<sup>22</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20200122\\_4Q\\_CG\\_SKA\\_TRI\\_komplet.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20200122_4Q_CG_SKA_TRI_komplet.pdf)

<sup>23</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013\\_3Q\\_1920x1080\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013_3Q_1920x1080_v_fin.pdf)

<sup>24</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013\\_3Q\\_1920x1080\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013_3Q_1920x1080_v_fin.pdf)

<sup>25</sup> Zdroj: [https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni\\_program/sp\\_r1\\_digital.pdf](https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni_program/sp_r1_digital.pdf)

<sup>26</sup> Zdroj: Interní zdroj Emitenta

<sup>27</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013\\_3Q\\_1920x1080\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013_3Q_1920x1080_v_fin.pdf)

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

<sup>29</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013\\_3Q\\_1920x1080\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013_3Q_1920x1080_v_fin.pdf)

<sup>30</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/2Q\\_dispozice\\_prodane.jpg](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/2Q_dispozice_prodane.jpg)

<sup>31</sup> Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20200420\\_1Q\\_1920x1080.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20200420_1Q_1920x1080.pdf)



trh rapidně zmenšil a valná většina disponibilních bytů přešla z trhu krátkodobých pronájmů (zejména v centru hlavního města Prahy) na trh pronájmů dlouhodobých.<sup>32</sup> Aktuální poměr nabídky je 13 500 dostupných bytů k dlouhodobému pronájmu oproti necelým 7 000 bytů ke krátkodobému pronajmutí.<sup>33</sup>

Cena tržního nájmu je poměrně proměnlivá a její vývoj připomíná sinusoidu, z dlouhodobého hlediska však cena nájmu v Praze roste (z 284 Kč / měsíc/m<sup>2</sup> ve 3Q 2016<sup>34</sup> na 322 Kč / měsíc/m<sup>2</sup> ve 3Q 2020<sup>35</sup>). Je pravděpodobné, že může v některých lokalitách dojít ke krátkodobému snížení nájmu z hlediska přetlaku nabídky. Na druhou stranu se jedná o substituční trh primárního trhu novostaveb a vzhledem k jeho cenové kondici nebo zpřísněným podmínkám získání hypoték začíná značná část poptávky přecházet právě sem, kde je bydlení výrazně dostupnější.

To vytváří také prostor pro další investory, tentokrát také z institucionálního segmentu k opětovnému povzbuzení poptávky trhu primárního k výstavbě nájemního bydlení.

Vzhledem ke své provázanosti jsou primární i sekundární trhy s byty ovlivněny vývojem nabídky i poptávky po novostavbách. Díky všem zmiňovaným událostem se růst cen přenesl i na trh se „secondhandovými“ byty. Nabídka těchto bytů dlouhodobě klesá. Od roku 2016, kdy se v Praze nabízelo k prodeji 8 800 bytů je to na konci 3Q 2020 něco málo přes 4 000 bytů, což odpovídá propadu o více než polovinu. To s sebou nese také postupný nárůst cen nabízených bytů, který se propisuje přes všechny městské části hlavního města Prahy. Aktuálně je nabídková cena téměř 105 000 Kč za m<sup>2</sup>, v meziročním srovnání s předchozím rokem se jedná o 18% nárůst. Za stejné období, za které nabídka propadla o 50 %, narostla nabídková cena téměř o podobných 50 %. Navíc je na sekundárním trhu podpořena aktivita zájemců o „secondhandové“ byty zrušením daně z nabytí nemovitosti.<sup>36</sup>

Faktorem, který stále stimuluje poptávku na primárním i sekundárním trhu, je stav hypotečního trhu. Po krátkodobém zpřísnění podmínek pro získání hypotéky a růstu úrokových sazeb v letech 2017–2019 došlo k opětovnému uvolnění některých restrikcí a zejména od konce roku 2019 se odehrává propad úrokových sazeb na aktuálních 2,11 %. Navíc hypoteční trh, i přes krizi COVID-19, eviduje rekordní objemy sjednaných hypoték.<sup>37</sup>

Nová bytová výstavba v hlavním městě je více než 5 let bržděna nepružným povolováním. V létě 2020 byla první prázdninový měsíc zásadně limitovaná, když příslušné stavební úřady během července povolily výstavbu pouze osmi novým bytům v bytových domech. To je nejhorší červencový výsledek za posledních deset let.<sup>38</sup>

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>39</sup>

---

<sup>32</sup>Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20200718\\_2Q\\_final\\_press.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20200718_2Q_final_press.pdf)

<sup>33</sup>Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013\\_3Q\\_1920x1080\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013_3Q_1920x1080_v_fin.pdf)

<sup>34</sup>Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20160713\\_3Q\\_prez\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20160713_3Q_prez_v_fin.pdf)

<sup>35</sup>Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013\\_3Q\\_1920x1080\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013_3Q_1920x1080_v_fin.pdf)

<sup>36</sup>Zdroj: [https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013\\_3Q\\_1920x1080\\_v\\_fin.pdf](https://c.trigema.cz/files/TI/zdroje/20201013_3Q_1920x1080_v_fin.pdf)

<sup>37</sup>Zdroj: <https://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

<sup>38</sup> Zdroj: <https://www.central-group.cz/pagen.aspx?page=tz-20200907&jv=1>

<sup>39</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/>

Pro developery je neustále v důsledku pomalého povolování staveb ztíženo doplňování nových bytů do nabídky, což dokola zvyšuje ceny bytů. Zatímco poptávka je i přes negativní vnější faktory poměrně vysoká a je z výše uvedených důvodů stimulována její aktivita, nabídka na ni nedokáže pružně reagovat.

Výsledkem je, že se nové bydlení v Praze postupně stává obtížněji dostupným a pro velkou část střední třídy je nové bydlení spíše nedosažitelné. Nicméně jak bylo poznamenáno výše, bydlení je základní lidská potřeba, proto očekáváme přesun masy poptávky na sekundární trh nájemního bydlení. Tím se poptávka pouze přesune z individuální klientely na klientelu investorskou, zastoupenou drobnými investory nebo institucionálními společnostmi či celými investičními skupinami.

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).

## **Stavebnictví a bytová výstavba v České republice k srpnu 2020<sup>40</sup>**

Stavební produkce v srpnu 2020 reálně meziročně klesla o 9,7 %. Stavební úřady vydaly meziročně o 3 % více stavebních povolení (7 595) a orientační hodnota těchto povolení klesla o 12 % (31,1 mld. Kč). Meziročně bylo zahájeno o 3 % bytů méně. Dokončeno bylo o 1,7 % bytů méně.

Stavební produkce v srpnu 2020 byla reálně meziměsíčně nižší o 1,4 %. Meziročně klesla o 9,7 %. Produkce v pozemním stavitelství se ve srovnání se stejným měsícem minulého roku snížila o 11,2 % (příspěvek -7,9 p. b.). Produkce inženýrského stavitelství meziročně klesla o 6,2 % (příspěvek -1,8 p. b.).

Počet zahájených bytů v srpnu 2020 meziročně klesl o 3,0 % a dosáhl hodnoty 3 198 bytů. V rodinných domech došlo k poklesu počtu bytů o 10,9 %. V bytových domech byl zaznamenán pokles počtu zahájených bytů o 15,5 %.

Na Prahu připadalo do konce srpna 38,9 % nově zahájených staveb bytových domů stejně jako na konci července. Následovaly Jihomoravský (13,5 %), Plzeňský (11,7 %) a Olomoucký kraj (6 %). Naopak v Královéhradeckém kraji to bylo s 88 byty 1,3 %.

Počet dokončených bytů v srpnu 2020 meziročně klesl o 1,7 % a činil 2 992 bytů. V rodinných domech došlo k poklesu o 14,9 %, v bytových domech počet dokončených bytů vzrostl o 7,3 %.

Nižší výstavba bytů jednoznačně předznamenává i nižší nabídku nových bytů na trhu, na kterém dlouhodobě přetrvává nedostatek nemovitostí. Stavební úřady, úzké hrdlo českého stavebnictví, v samotném srpnu sice vydaly meziročně o tři procenta více stavebních povolení, ale jejich hodnota o 12 % klesla. To znamená, že se staví menší stavby, které jsou jako celek méně hodnotné, ale na jeden byt či jednotkovou cenu vycházejí dražší.<sup>41</sup>

## **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 valná hromada Ručitele. Funkční období člena představenstva je 3 roky. Představenstvo Ručitele

<sup>40</sup>Zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/stavebnictvi-srpen-2020>

<sup>41</sup>Zdroj: <https://www.investicniweb.cz/news-pocet-zahajenych-staveb-bytu-do-zari-klesl-o-122-procenta/>

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. Martin Malínský a Ing. Adam Šachl. 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 15. 01. 2018

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 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),  
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),  
Nájemní byty Plzeň, s.r.o. (jednatel),  
Projekt Rokycanská s.r.o. (jednatel),  
Resorts Jetřichovice s.r.o. (jednatel),  
Samoty s.r.o. (jednatel),  
Trigema a.s. (předseda představenstva),  
Trigema Building a.s. (člen dozorčí rady),  
Trigema Energy a.s. (předseda správní rady),  
Trigema Investment a.s. (předseda správní rady, statutární ředitel),  
Trigema Investment Finance a.s. (předseda správní rady, statutární ředitel),  
Trigema Projekt Beta a.s. (člen správní rady, statutární ředitel),  
Trigema Projekt BLV s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt Braník, a.s. (člen správní rady, statutární ředitel),  
Trigema Projekt CSV s.r.o. (jednatel),

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 Plzeň s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt Smíchov s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt s.r.o. (jednatel),  
Trigema Projekt Žalov s.r.o. (jednatel),  
Trigema Rental a.s. (předseda představenstva),  
Trigema Service a.s. (předseda správní rady),  
Trigema StartUp a.s. (člen správní rady),  
Trigema Real Estate Finance a.s. (předseda správní rady, statutární ředitel),  
Trigema Smart s.r.o. (jednatel),  
Trigema Stodůlky a.s. (předseda správní rady, statutární ředitel),  
Trigema Travel a.s. (člen správní rady, statutární ředitel),  
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. (jednatel),  
VTP Buštěhrad s.r.o. (jednatel),  
Zámek Jetřichovice s.r.o. (jednatel).

## **Ing. Martin Malínský**

---

### **Funkce ke dni vzniku:**

Členem představenstva Ručitele je od 22. 01. 2018 (V období od 21. 10. 2009 do 09. 07. 2014 byl členem představenstva Ručitele, následně po změně struktury společnosti na monistickou působil v období od 09. 07. 2014 do 22. 01. 2018 ve funkci statutárního ředitele. Po změně struktury orgánů z monistické zpět na dualistickou se stal opět členem představenstva Ručitele).

### **Vzdělání, praxe a další relevantní informace:**

**Martin Malínský** (\*1977). V roce 2002 vystudoval Stavební fakultu VUT v Brně se specializací na pozemní stavitelství. Poté v australském Sydney absolvoval studia e-commerce business na Windsor Institute Of Commerce.

V roce 2004 nastoupil do společnosti Trigema Real, kde působil jako obchodní ředitel. V té době se podílel na realizaci bytových domů například ve Stodůlkách, Letňanech nebo Modřanech. Od ledna 2011 je jednatelem společnosti Trigema Development s.r.o., statutárním ředitelem subholdingové společnosti Trigema Real Estate a.s. (Ručitel) je od července 2014. Je zejména odpovědný za akvizice a řízení všech developerských projektů, jako jsou například BD Bolevecká v Horních Měcholupech, BD Jeremiášova na Lužinách, BD Nusle, BD Rokycanská či BD Kollárova v Plzni. Martin Malínský Trigemu zastupuje i v rámci Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí. Je rovněž členem ČKAIT – autorizovaný inženýr v oboru pozemních staveb.

Ing. Martin Malínský dále působí v orgánech těchto společností:

Trigema Development s.r.o. (jednatel)  
Trigema a.s. (člen představenstva)

## Ing. Adam Šachl

---

**Funkce ke dni vzniku:** Členem představenstva od 01. 07. 2020.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: **Adam Šachl** (\*1988). V roce 2013 vystudoval Stavební fakultu na ČVUT, specializací Příprava, realizace a provoz staveb. Během magisterského studia strávil rok v rámci programu Erasmus na Heriot-Watt University v Edinburghu.

Ve společnosti Trigema působí od roku 2009, kdy ještě během studia sbíral zkušenosti ve stavební divizi Trigema Building. Následně po návratu z programu Erasmus nastoupil v roce 2012 do Trigema Development, kde zastával pozici projektového manažera a v roce 2017 se stal ředitelem realizace projektů. Od roku 2020 je také členem představenstva Trigema Real Estate.

Adam je odpovědný za výrobní část developerských projektů v Trigemě, jako jsou například bytové domy NMN@Holešovice; BLV@Horní Měcholupy; Nová „Nuselská“; Bydlení Bráník; V Zahrádkách, Plzeň a připravovaný rozvojový Zlatý lihovar.

Ing. Adam Šachl nepůsobí v orgánech jiných společností.

### 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 (slovy: tři) roky.

Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, 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 workflow.

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

### **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 dle 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 a/nebo Skupiny.

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

Od konce finančního období, za které byly zveřejněny Ručitelovy finanční údaje za rok 2019 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 jeho podnikání, jsou shrnuty v sekci 3.3 (Investice) a 3.6 (Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Ručitelem) této kapitoly Prospektu.

Ručitel má dále uzavřeny smlouvy o zástavě obchodního podílu ve společnostech Trigema Projekt Braník, Trigema Projekt Omega s.r.o. a Trigema Stodůlky 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 2018;
- konsolidovaná mezitímní neauditovaná účetní závěrka Ručitele ke dni 30. 06. 2019;
- konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva nezávislého auditora za rok 2019;
- konsolidovaná mezitímní neauditovaná účetní závěrka Ručitele ke dni 30. 06. 2020; a
- Záruční listina vydaná Ručitelem.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výkazy Ručitele k dispozici též v elektronické podobě dostupné na internetových stránkách uvedených v kapitole III. (*Informace zahrnuté odkazem*).

## XI. ZÁRUČNÍ LISTINA

### ZÁRUČNÍ LISTINA

ze dne 21. prosince 2020

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

v předpokládaném objemu do 250 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč, se splatností v roce 2025, ISIN CZ0003529554 (**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 250 000 000 Kč (slovy: dvě stě padesát milionů korun českých) s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč (slovy: pět set milionů korun českých), nesoucí pevný úrokový výnos 5,10 % p.a., se jmenovitou hodnotou jednoho dluhopisu ve výši 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) a s konečnou splatností v roce 2025, ISIN: CZ0003529554 (každý z nich **Dluhopis** a společně **Dluhopisy**);
- (B) dle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) mají být Dluhopisy zajištěny finanční zárukou (**Finanční záruka**) vystavené 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, které nejsou definované v této Záruční listině, mají význam, který jim stanoví Emisní podmínky.
- 1.2 Nadpisy uvedené v Emisních podmínkách nejsou rozhodné pro výklad práv a povinností z nich vyplývajících, ale slouží pouze pro lepší orientaci.
- 1.3 Články, na které se v této Záruční listině odkazuje, jsou články této Záruční listiny.

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

- 2.1 S výhradou článků 3.2 a 3.4 níže, a aniž by to mělo vliv na jakýkoli závazek Ručitele k Vlastníkům dluhopisů, 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, absolutně a bezpodmínečně:
  - (a) zaručuje řádné a včasné splacení Zaručených dluhů, a to ve stanovený okamžik jejich splatnosti či předčasné splatnosti či jinak v souladu s Emisními podmínkami a



(b) zavazuje se Vlastníkům dluhopisů, že kdykoli Emitent nezaplatí jakoukoli částku Zaručených dluhů k jejich splatnosti nebo případně v dodatečné lhůtě pro zaplacení poskytnuté ve vztahu k Zaručeným dluhům, Ručitel bezodkladně, a v každém případě na písemnou výzvu Vlastníka dluhopisů, tomuto Vlastníkovi dluhopisů zaplatí tuto částku ve měně stanovené Emisními podmínkami, a jinak ve všech ohledech stejným způsobem, kterým Zaručené dluhy mají být zaplacený Emitentem podle Emisních podmínek.

2.2 S výhradou článků 3.2 a 3.4 níže, pokud v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak přestanou existovat nebo že jakýkoli Zaručený dluh je nebo se stane neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, a to z jakéhokoli důvodu, a bez ohledu na to, zda je tento důvod znám Vlastníkovi dluhopisů, 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 (**Jiný věřitel**), utrpí ztrátu či škodu (**Ztráta**), Ručitel se tímto neodvolatelně, absolutně a bezpodmínečně zavazuje, že každému Vlastníkovi dluhopisů a každému Jinému věřiteli na písemnou výzvu poskytne náhradu jakékoli takové Ztráty, přičemž částka této Ztráty bude částka, kterou by tento Vlastník dluhopisů nebo tento Jiný věřitel jinak byl oprávněn obdržet od Emitenta, ve měně stanovené Emisními podmínkami, a jinak ve všech ohledech stejným způsobem, kterým Zaručené dluhy musejí být zaplacený Emitentem podle Emisních podmínek.

2.3 Výzva Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele podle článků 2.1 nebo 2.2 výše musí být učiněna v českém jazyce a musí být Ručiteli doručena doporučenou poštou na adresu jeho v takový okamžik aktuálního sídla a pouze pro informační účely také společnosti Administrátorovi na adresu jeho Určené provozovny. Výzvu musí podepsat (a) Vlastník dluhopisů, (b) Jiný věřitel nebo (c) oprávněný zástupce Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele, přičemž podpis na výzvě musí být úředně ověřen v České republice, anebo na příslušném českém konzulátu v zahraničí, ledaže existuje mezi danou zemí a Českou republikou příslušné mezinárodní smlouva, na jejímž základě jsou úředně ověřené podpisy v takové zemi považovány dle správních předpisů České republiky za postavené na roveň těm úředně ověřeným v České republice, a pokud za Vlastníka dluhopisů jedná oprávněný zástupce musí být zároveň předloženy dokumenty dostatečně prokazující oprávnění podepisující osoby jednat jménem příslušného Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele, přičemž podpisy na těchto dokumentech musí být taktéž úředně ověřeny dle předchozího.

2.4 Pro účely této 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 dle Emisních podmínek vznikne právo;

(b) 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

(c) dluh Emitenta představující jakoukoliv 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. prosince 2035. Koupě Dluhopisů Vlastníkem dluhopisů se považuje za přijetí Finanční záruky na základě této Záruční listiny tímto Vlastníkem dluhopisů.

2.5 Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný 15. (patnáctý) pracovní den následující po obdržení výzvy od Vlastníka dluhopisu.

2.6 Zaručené dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti dle článku 2.3.

### 3. **PODMÍNKY A OMEZENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY**

3.1 Ručitel poskytuje tuto finanční záruku jako svůj trvajících závazek, bez ohledu na jakékoli vyúčtování či výskyt jakékoli jiné události, a tato finanční záruka zůstane zcela 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, avšak nejdéle do 31. října 2035. Úplným splněním a uspokojením Zaručených dluhů a případně 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 dle Emisních podmínek vznikne právo, (iii) dluhu Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak přestanou existovat nebo že jakýkoli Dluhopis je nebo se stane neplatným, (iv) dluhu Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas a v každém případě celkovou částkou 1 000 000 000 (slovy: jedna miliarda) 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 učinit platbu ke splnění Zaručených dluhů nebo nahrazení Ztráty podle Finanční záruky, pouze pokud (a v době, ve které) 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 a Administrátorovi na adresu Určené provozovny.

3.5 Dluhy Ručitele vyplývající z této Finanční záruky představují jeho přímé, nepodřízené a nezajištěné závazky, 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, ale v případě insolvence pouze v rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy upravujícími práva věřitelů.

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**

Pokud bude platba přijatá 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. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 7.1 Tato Finanční záruka spolu s veškerými mimosmluvními závazky z ní vznikajícími se budou řídit a budou vykládány podle práva České republiky.
- 7.2 Vznikne-li jakýkoli spor v souvislosti s touto Finanční zárukou, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen příslušnými českými soudy v Praze.
- 7.3 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 Soural  
Funkce: Předseda představenstva

## XII. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

*Budoucím nabyvatelům Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Prospektu se 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 a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou výnosy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.*

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

*Jelikož zákonná úprava zdanění se může během životnosti Dluhopisů změnit, výnos z Dluhopisů bude zdaňován ve smyslu platných právních předpisů v době vyplácení.*

*Emitent neposkytne Vlastníkům dluhopisů žádnou kompenzaci nebo navýšení v souvislosti s jakoukoliv daní.*

*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, Ústavního zákona o bezpečnosti České republiky, Krizového zákona 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 však nejsou určeny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezohledňují 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 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.*

### Úrok

Úrok (stejně tak jako výnos ve formě rozdílu mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem nebo mezi odkupní cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho emisním kurzem, dále jen **úrok**) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor (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, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového priznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové priznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým

daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu 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, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedrží Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (v případě fyzické osoby včetně příjmu ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Uplatnění výhod plynoucích poplatníkovi ze smlouvy o zamezení dvojího zdanění je podmíněno tím, že je příjemce daňovým rezidentem v příslušném státě a je skutečným vlastníkem-vyplácených příjmů. Pro uplatnění výhod ze smluv o zamezení dvojímu zdanění musí příjemce úroků tyto skutečnosti Emitentovi doložit potvrzením o daňovém domicilu vydaným správcem daně v zemi jeho daňové rezidence a prohlášením o skutečném vlastnictví úrokového příjmu.

### **Zisky/ztráty z prodeje**

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou případně podléhat též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti (podnikání) v příslušném zdaňovacím období a částkou 48násobku průměrné mzdy (1 701 168 Kč pro rok 2021). 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.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadajících na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100 000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, 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. Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice a příjem z prodeje Dluhopisů jim neplyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, nebo od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají v České republice zdanění.

V případě prodeje Dluhopisů fyzickou osobou nebo poplatníkem daně z příjmů právnických osob, kteří nejsou českými daňovými rezidenty a současně nejsou daňovými rezidenty členského státu EU nebo EHP, kupujícímu, který je českým daňovým rezidentem, případně kupujícímu, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, které je úhrada přiřazena, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny Dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z této kupní ceny Dluhopisů.

Prodávající, kterému plyne příjem z prodeje Dluhopisů zdanitelný v České republice, je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání, přičemž sražené zajištění daně se započítává na jeho celkovou daňovou povinnost.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice. Uplatnění výhod plynoucích poplatníkovi ze smlouvy o zamezení dvojího zdanění je podmíněno tím, že je příjemce daňovým rezidentem v příslušném státě a je skutečným vlastníkem vyplácených příjmů.

## **Devizová regulace**

Vydávání a nabývání Dluhopisů není v České republice předmětem devizové regulace.

Vláda České republiky případně její předseda však může dle Ústavního zákona o bezpečnosti ČR vyhlásit nouzový stav. Je-li Vládou České republiky vyhlášen nouzový stav, platby v cizích měnách či obecně do zahraničí, mezibankovní převody peněžních prostředků ze zahraničí do České republiky a/nebo prodej cenných papírů (včetně Dluhopisů) do zahraničí mohou být zakázány v souladu s ustanoveními Krizového zákona, a to po dobu trvání nouzového stavu. Nouzový stav může být vyhlášen nejdéle na dobu 30 dnů, respektive může být prodloužen se souhlasem Poslanecké sněmovny.

### XIII. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ 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 závazků 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 případě, 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 statutárního ředitele Emitenta dne 11. 11. 2020.

### **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 06. 01. 2021, č. j. 2021/000580/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2020/00084/CNB/572, které nabylo právní moci dne 07. 01. 2021. 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 Emitenta, který je 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 29. 12. 2020.

### **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 Sdružení pro architekturu a rozvoj (<https://arch-rozvoj.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 5.3.3 informace z webových stránek obchodního centra Plzeň ([www.oc-plzen.cz](http://www.oc-plzen.cz)), v sekci 5.3.4 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)) 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 .....	32	Objednávka .....	28
Aranžér.....	28	Oprávněné osoby.....	40
Auditor emitenta .....	7	Osoba oprávněná k účasti na schůzi.....	48
BCPP.....	2, 51	Oznámení o předčasném splacení .....	39, 43
CAS.....	4, 36	Pracovní den.....	51
Celková maximální částka .....	91	Přeměna.....	44
Centrální depozitář.....	2, 51	Příkazní smlouva.....	28
cizí rozhodnutí .....	98	Případ porušení .....	43
ČKAIT .....	84	Prospekt.....	1, 32
ČNB .....	2, 51	Prováděcí nařízení.....	3
Datum emise .....	1, 32	Regulovaný trh BCPP .....	2, 32
Datum předčasné splatnosti .....	39	Rozhodný den pro účast na schůzi .....	48
Dceřiná společnost.....	51	Rozhodný den pro výplatu .....	51
Den konečné splatnosti dluhopisů .....	32	Ručitel .....	1, 32, 89
Den předčasné splatnosti dluhopisů.....	39	Schůze .....	47
Den výplaty.....	40	Skupina.....	7, 51
Den výplaty úroků .....	38	Smlouva o upsání .....	28
Dluhopis.....	89	Smlouva s administrátorem.....	32
Dluhopisy.....	1, 32, 89	Správní řád .....	9
EHP.....	94	SPV .....	9
Emise .....	1, 32	Stavební zákon .....	9
Emisní kurz.....	1	Tržní úroková sazba .....	25
Emisní podmínky .....	1, 32, 89	Ukazatel finanční zadluženosti .....	37
Emitent.....	1, 32, 89	Určená provozovna .....	32
EU .....	94	Úroková sazba.....	37
Finanční zadluženost.....	37	Velká Británie .....	31
Finanční záruka.....	9, 32, 89	Vlastník dluhopisů .....	33
Holding Trigema.....	20, 51	Výnosové období .....	52
IFRS .....	4, 36	Žadatel.....	43, 50
Insolvenční návrh.....	45	Žádost.....	50
Instrukce.....	41	Zajištění.....	37
J&T BANKA .....	1, 51	Zákon o bankách .....	12
Jediný akcionář .....	7	Zákon o cenných papírech USA .....	3
Jiný věřitel.....	90	Zákon o dluhopisech .....	8, 32
Konvence pracovního dne.....	40	Zákon o obchodních korporacích.....	7
Kotační agent .....	6, 32	Záruční listina .....	9, 32, 89
Kvalifikovaná většina .....	51	Živnostenský zákon.....	7
Metropolitní plán .....	21	Změna ovládnání.....	39
Náprava.....	35	ZMPS .....	97
Nařízení 1215/2012.....	97	ZPVŽP .....	9
Nařízení o prospektu.....	1, 32	Ztráta .....	90
Občanský zákoník.....	7, 34, 89	Zvolený auditor .....	37

## **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**

J&T BANKA, a.s.  
Sokolovská 700/113a  
Praha 8 – Karlín, PSČ: 186 00  
Česká republika

### **ARANŽÉR**

J&T IB and Capital Markets, a.s.  
Sokolovská 700/113a  
Praha 8 – Karlín, PSČ: 186 00  
Česká republika

### **PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA**

Allen & Overy (Czech Republic) LLP, organizační složka  
V Celnici 1031/4  
Praha 1, PSČ 110 00  
Česká republika

### **AUDITOR EMITENTA**

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika