Trigema Finance a.s.

Prospekt zelených 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 2030

Tento dokument představuje prospekt dluhopisů (**Prospekt**) podle 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 2030 (**Dluhopisy** nebo **Emise**), vydávaných společností Trigema Finance a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 087 15 343, LEI: 315700VDPJ1NHDWWA185, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24865 (**Emitent**).

Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos, jak je blíže uvedeno v kapitole VI. Emisní podmínky Dluhopisů. Datum emise Dluhopisů bylo stanoveno na 23. listopadu 2026 (**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 Vedoucím manažerem (jak je tento pojem definován níže) na základě aktuálních tržních podmínek a bude-li to relevantní, bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Vedoucí manažer (jak je tento pojem definován níže) nemá vůči jakémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů nebo k odkoupení Dluhopisů Emitentem a jejich zániku, jak je stanoveno níže, bude jmenovitá hodnota každého Dluhopisu splacena, a to podle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) uvedených v kapitole VI. Emisní podmínky Dluhopisů, dnem splatnosti jmenovité hodnoty Dluhopisů, kterým je 23. listopadu 2030. 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 a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 614 66 123, LEI: 315700LDF7XCZFFBOB19, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 12794 (**Ručitel**).

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

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

Tento Prospekt byl vypracován a uveřejněn pro účely veřejné nabídky Dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. 06. 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES (**Nařízení o prospektu**) a pro účely 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**). Veřejná nabídka Dluhopisů bude činěna Emitentem prostřednictvím Vedoucího manažera, kterým je společnost Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57, Praha 5, IČO: 000 01 350, LEI: Q5BP2UEQ48R75BOTCB92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka BXXXVI 46 (**ČSOB** nebo **Vedoucí manažer**).

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

Prospekt obsahující znění Emisních podmínek byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 15. října 2026, č. j. 2026/172195/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2026/00355/CNB/653, které nabylo právní moci dne 15. října 2026. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu, a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, nebo Ručitele ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta nebo Ručitele a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani Ručitele ani kvalitu cenného papíru ani schopnost Emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru nebo schopnost Ručitele splatit dluhy vyplývající pro něj z Finanční záruky. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů. Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO: 250 81 489 (**Centrální depozitář**), přidělil Dluhopisům ISIN CZ0003588055.

Tento Prospekt byl vyhotoven ke dni 14. října 2026. Dojde-li po schválení Prospektu a před ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k nové významné skutečnosti, podstatné chybě nebo podstatné nepřesnosti, které by mohly ovlivnit hodnocení Dluhopisů, bude Emitent Prospekt aktualizovat formou dodatků k Prospektu. Každý takový dodatek bude schválen ČNB.

Pro účely veřejné nabídky a přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je Prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB. Tento Prospekt tedy pozbude platnosti 15. října 2027. Povinnost doplnit Prospekt v případě významných nových skutečností, podstatných chyb nebo podstatných nepřesností se neuplatní, jestliže Prospekt pozbyl platnosti.

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

Vedoucí manažer

Československá obchodní banka, a. s.

Administrátor / Kotační agent

Československá obchodní 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. 03. 2019, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004 (**Prováděcí nařízení**).*

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

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

Zájemci o koupi Dluhopisů by měli provést vlastní posouzení vhodnosti investice do Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Prospektu ve znění jeho případných dodatků. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů. Emitent ani Vedoucí 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 Vedoucím 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, Vedoucí 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. Vedoucí manažer neověřoval informace obsažené v tomto Prospektu. Proto Vedoucí 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. Vedoucí manažer nepřebírá žádnou odpovědnost ve vztahu k informacím v tomto Prospektu obsaženým nebo do něj začleněných odkazem ani žádným jiným informacím poskytnutým Emitentem v souvislosti s nabídkou nebo distribucí Dluhopisů. Vedoucí 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 Vedoucí manažer dozví.

Informace obsažené v kapitolách Devizová regulace a zdanění v České republice a Vymáhání soukromoprávních povinností vůči Emitentovi jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů. Kromě toho v důsledku významných politických, ekonomických a dalších strukturálních změn v České republice v posledních letech nemohou být informace uvedené v těchto kapitolách považovány za ukazatele dalšího vývoje. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat

výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce.

Tento Prospekt, jakož i ostatní uveřejněné dokumenty jsou k dispozici v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.trigema.cz, sekce Kdo jsme, oddíl Pro investory a historické finanční údaje a zprávy auditora na internetové stránce Emitenta www.trigema.cz, sekce Kdo jsme, oddíl Pro investory, v části Finanční informace – Emitent a rovněž v sekci Finanční informace – Ručitel 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 Vedoucího manažera www.csob.cz, v sekci Povinné informace, v části Emise cenných papírů a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v sídle Vedoucího manažera na adrese Radlická 333/150, 150 57 Praha 5.

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 a Ručitele vycházejí z Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (**IFRS**). Finanční údaje vycházející z Českých účetních standardů (**CAS**) budou příslušně označeny. 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 14
III. Informace zahrnuté odkazem 33
IV. Odpovědná osoba 34
V. Upisování a prodej 35
VI. Emisní podmínky Dluhopisů 39
VII. Zájem osob zúčastněných na Emisi 63
VIII. Důvody nabídky a použití výnosů 64
IX. Informace o Emitentovi 67
X. Informace o Ručiteli 73
XI. Záruční listina 109
XII. Devizová regulace a zdanění v České republice 114
XIII. Vymáhání soukromoprávních povinností vůči Emitentovi 119
XIV. Všeobecné informace 121
XV. Index 122

I. SHRNUTÍ

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

Název Dluhopisů a mezinárodní identifikační číslo (ISIN)	Název Dluhopisů je „TRIGEMA F. 8,10/30“. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN CZ0003588055, CFI DBFGGN, FISN TRIGEMA FINANCE/8.1 DEB 20301123.
Identifikační a kontaktní údaje Emitenta	Emitentem Dluhopisů je společnost Trigema Finance a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 087 15 343, LEI: 315700VDPJ1NHDWWA185, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24865. Emitenta je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 227 026 892 nebo prostřednictvím e-mailové adresy trigema@trigema.cz.
Identifikační a kontaktní údaje osob nabízejících Dluhopisy a osoby, která žádá o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucího manažera, kterým je společnost Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57, Praha 5, IČO: 000 01 350, LEI: Q5BP2UEQ48R75BOTCB92 (**ČSOB** nebo **Vedoucí manažer**). Vedoucího manažera lze kontaktovat na telefonním čísle +420 800 300 300 nebo prostřednictvím emailové adresy info@csob.cz. Emitent prostřednictvím kotačního 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. 23. listopadu 2026. Kotačním agentem je Československá obchodní banka, a. s. (**Kotační agent**), který může být kontaktován způsobem uvedeným výše.
Identifikační a kontaktní údaje orgánu, který schvaluje Prospekt	Prospekt byl schválen Českou národní bankou jako orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem podle zák. č. 6/1993 Sb., o České národní bance, ve znění pozdějších předpisů a článku 31 Nařízení o prospektu. Českou národní banku lze kontaktovat na telefonním čísle +420 224 411 111 nebo +420 800 160 170 nebo na e-mailové adrese podatelna@cnb.cz.
Datum schválení Prospektu	Prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 15. října 2026, č. j. 2026/172195/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2026/00355/CNB/653, které nabylo právní moci dne 15. října 2026.
Upozornění	Toto shrnutí je třeba číst jako úvod k Prospektu. Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží Prospekt jako celek (a to včetně jeho případných dodatků). 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. 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. Osoba, která vyhotovila shrnutí Prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí Prospektu pouze v případě, že je shrnutí Prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu, nebo že shrnutí Prospektu při společném výkladu s ostatními částmi Prospektu neposkytuje klíčové informace, které investorům pomáhají při rozhodování, zda do Dluhopisů investovat.

2. Klíčové informace o Emitentovi

2.1 Kdo je emitentem Dluhopisů?

Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent	Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky, se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO: 087 15 343, LEI: 315700VDPJ1NHDWWA185, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24865. Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon**

provozuje činnost	**o obchodních korporacích**) a zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání, ve znění pozdějších předpisů (**Živnostenský zákon**).
Hlavní činnosti Emitenta	Emitent byl založen za účelem emisí dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování. Emitent poskytnul krátkodobé a dlouhodobé půjčky společnostem ve Skupině. V této činnosti bude pokračovat i v budoucnu.
Společníci Emitenta	Jediným akcionářem Emitenta je Ručitel, který je ovládán Ing. Marcelem Souralem, který vlastní 75 % podíl na hlasovacích právech Ručitele. Vztah ovládání Emitenta Ručitelem je tedy založen přímým vlastnictvím všech akcií Emitenta. Emitent nemá žádnou dceřinou společnost. Konečnou ovládající osobou a zároveň skutečným majitelem Emitenta ve smyslu § 2 písm. c) zákona č. 37/2021 Sb. o evidenci skutečných majitelů, je Ing. Marcel Soural. Emitent je součástí skupiny Ručitele (**Skupina**), kterou tvoří Emitent, Ručitel a osoby, (i) v níž má Ručitel přímý nebo nepřímý podíl vyšší než 50 % na základním kapitálu či hlasovacích právech nebo (ii) v níž má Ručitel právo jmenovat či odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo (iii) jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku Ručitele (každá z těchto osob **Dceřiná společnost**).
Klíčová řídící osoba Emitenta	Klíčovou řídící osobou Emitenta je jediný člen správní rady Emitenta, Ing. Marcel Soural.
Auditor Emitenta	Auditorem Emitenta ve vztahu k účetní závěrce k 31. 12. 2025 je společnost Deloitte Audit s.r.o., IČO: 496 20 592, se sídlem Italská 2581/67, 120 00, Praha 2 (**Auditor Emitenta**).

2.2 Které finanční informace o Emitentovi jsou klíčové?

Klíčové finanční informace o Emitentovi

Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Emitenta.

Výkaz o úplném výsledku (v tis. Kč, za období):

	2025 (CAS)	**2024 (CAS)**	**1-6/2026**	**1-6/2025**
Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-1.390	-7	-851	-14

Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč, ke dni):

	31. 12. 2025 (CAS)	**31. 12. 2024 (CAS)**	**30. 06. 2026**
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)*	1.351.229	0	1.505.066

Výkaz peněžních toků (v tis. Kč, za období):

	2025 (CAS)	**2024 (CAS)**	**1-6/2026**	**1-6/2025**
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	-19.427	-3	-1.016	-13
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	1.500.000	0	-150.695	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-1.329.270	0	58	5

*Ukazatel Čistého finančního dluhu má nulovou hodnotu v případě, že hodnota peněžních prostředků je vyšší než suma krátkodobých a dlouhodobých závazků.

Uvedené účetní údaje vychází z hodnot obsažených v (i) auditované účetní závěrce Emitenta, sestavené dle Českých účetních standardů, za rok 2025 v (ii) neauditované mezitímní účetní závěrce Emitenta za první pololetí roku 2026 sestavené dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví.

Auditor Emitenta ověřil Emitentovu účetní závěrku za rok 2025. Auditor Emitenta vydal k uvedené auditované účetní závěrce Emitenta 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 negativní změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.

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

Hlavní rizika specifická pro Emitenta

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují následující potenciální skutečnosti:

Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině – Existuje riziko, že dlužníci Emitenta řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Emitentovi. Kreditní závislost Emitenta na Skupině existuje již k datu vyhotovení Prospektu, neboť Emitent poskytl některým společnostem ze Skupiny úvěry či zápůjčky již v minulosti. Vzhledem k tomu, že Emitent použije prostředky získané z Emise dluhopisů k vnitroskupinovému financování, bude schopnost Emitenta splácet dluhy z Dluhopisů záviset na schopnosti dotčených společností ze Skupiny splácet své dluhy vůči Emitentovi.

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, pokud dojde k výpadku se splacením jakékoliv pohledávky od jeho věřitelů ze Skupiny. V takovém případě by nedostatek likvidity Emitenta mohl mít negativní vliv na splácení splatných dluhů z Dluhopisů.

3. Klíčové informace o Dluhopisech

3.1 Jaké jsou hlavní rysy Dluhopisů?

Dluhopisy	Zaknihované dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 8,10 % p.a., 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 2030, ISIN CZ0003588055, CFI DBFGGN, FISN TRIGEMA FINANCE/8.1 DEB 20301123. Každý z Dluhopisů je vydáván ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč. Maximální počet Dluhopisů, které mohou být vydány, je 25.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota Emise nepřesáhne 250.000.000 Kč, nebo 50.000 kusů v případě, že celková jmenovitá hodnota bude navýšena na 500.000.000 Kč. Datum emise je 23. listopadu 2026. Dnem konečné splatnosti dluhopisů je 23. listopadu 2030. Dluhopisy jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**). Emitent hodlá vydat Dluhopisy jako tzv. „zelené dluhopisy“, neboť čistý výtěžek z Emise nebo částka odpovídající jejich čistému výnosu bude výlučně použita k vnitroskupinovému financování společností ze Skupiny, které ho následně použijí na financování Zelených projektů dle Rámce zeleného financování.
Měna Dluhopisů	Koruna česká (CZK)
Popis práv spojených s Dluhopisy	Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují Emisní podmínky. 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. 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. S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat odkoupení Dluhopisů Emitentem v případě, že dojde ke Změně ovládání, a právo žádat předčasné splacení Dluhopisů, pokud nastane a trvá Případ porušení a v případě neúčasti na hlasování nebo hlasování proti změnám Emisních podmínek na schůzi Vlastníků dluhopisů. Emitent má právo (i) k 23. listopadu 2029 (pouze k tomuto dni) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy; a (ii) počínaje 23. květnem 2030 (včetně) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni (body (i) a (ii) jako Den předčasné splatnosti), přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, příslušný alikvotní úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a, v případě předčasného splacení dle bodu (i) výše, mimořádný výnos ve výši 1 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. V případě předčasného splacení dle bodu (ii) výše nebude vyplácen žádný mimořádný výnos. Emitent může Dluhopisy kdykoli odkoupit na trhu nebo jinak získat za jakoukoli cenu.
Pořadí přednosti Dluhopisů v případě platební neschopnosti Emitenta	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 stejným nebo obdobným způsobem zajištěným dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.
Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena, avšak pokud to nebude odporovat platným právním předpisům, mohou být v souladu s Emisními podmínkami převody pozastaveny.
Výnos Dluhopisů	Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,10 % p.a. Úrokové výnosy budou vypláceny za každé půlroční Výnosové období zpětně, vždy k 23. květnu a k 23. listopadu každého roku. Prvním Dnem výplaty úroků je 23. květen 2027.

3.2 Kde budou Dluhopisy obchodovány?

Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	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?

Popis povahy a rozsahu záruky	Dluhy Emitenta budou v souladu s Emisními podmínkami zajištěny finanční zárukou (**Finanční záruka**) vzniklou na základě záruční listiny (**Záruční listina**) vystavené společností Trigema a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 614 66 123, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 12794. V Záruční listině Ručitel prohlašuje zajištění řádného a včasného splnění Zaručených dluhů (tj. dluhů z Dluhopisů nebo dluhů souvisejících s nimi). Ručitel se zavazuje Vlastníkům dluhopisů, že kdykoli Emitent nezaplatí jakoukoli částku Zaručených dluhů k jejich splatnosti nebo případně v 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 zaplacena Emitentem podle Emisních podmínek. Pro účely Záruční listiny se Zaručenými dluhy rozumí (a) dluhy Emitenta splatit jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu vlastněného Vlastníkem dluhopisů včetně přirostlého a nevyplaceného úrokového výnosu a mimořádného výnosu, (b) dluhy Emitenta vyplývající z jeho povinnosti odkoupit Dluhopisy podle článku 6.5 Emisních podmínek, (c) dluhy Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému Vlastníkovi dluhopisů nebo Jinému věřiteli v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak zaniknou včetně případu, kdy se Dluhopis stane neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným a (d) dluhy Emitenta představující jakoukoli peněžitou sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas, ať už se jedná o existující dluhy k datu vystavení Záruční listiny, nebo se jedná o dluhy vznikající kdykoliv v budoucnu do 31. 12. 2040. Celková maximální částka Zaručených dluhů podle Záruční listiny je 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých).
Popis Ručitele	Ručitelem je společnost Trigema a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 614 66 123, LEI: 315700LDF7XCZFFBOB19, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 12794. Ručitel je holdingovou společností, která drží podíly ve společnostech, které vyvíjejí podnikatelskou činnost se zaměřením na nemovitosti. Ručitel se při své podnikatelské činnosti řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích a Živnostenským zákoníkem. Společnosti ze Skupiny se dále řídí především zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (**Stavební zákon**), zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (**Správní řád**) a zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (**ZPVŽP**).
Popis Skupiny	Skupinu tvoří Emitent, Ručitel a jeho Dceřiné společnosti. Dceřinými společnostmi Ručitele jsou Trigema Real Estate a.s., Trigema Building a.s., Trigema Property a.s., Trigema Leisure a.s., Trigema Service a.s., Trigema Energy a.s., Servis bytových domů s.r.o., Trigema Startup a.s. a Trigema Club s.r.o.
Konsolidované klíčové finanční informace o Ručiteli a Skupině	Následující tabulky uvádí přehled klíčových finančních údajů Ručitele.

Výkaz zisku a ztrát (v tis. Kč, za období):

	2025	2024	1-6/2026	1-6/2025
Provozní výsledek hospodaření	1.189.465	817.393	373.901	707.731

Rozvaha (v tis. Kč, ke dni):

	31. 12. 2025	31. 12. 2024	30. 06. 2026
Čistý finanční dluh (dlouhodobé závazky plus krátkodobé závazky minus peněžní prostředky)	5.201.901	5.878.265	6.089.808

Přehled o peněžních tocích (v tis. Kč, za období):

	2025	2024	1-6/2026	1-6/2025
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	1.766.163	484.584	-155.865	692.618
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-592.527	214.639	299.602	-1.140.767
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-1.011.729	-314.733	-695.015	-127.453

	Uvedené účetní údaje vychází z hodnot obsažených v (i) auditované konsolidované účetní závěrce Ručitele, sestavené dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, za rok 2025 v (ii) neauditované konsolidované mezitímní účetní závěrce Ručitele za první pololetí roku 2026 sestavené dle mezinárodního standardu IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví. Auditor Ručitele ověřil auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele, sestavenou dle Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, za rok 2025 a vydal k uvedené účetní závěrce výrok „bez výhrad". Od data poslední auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Ručitele. Od konce období, za které byly uveřejněny finanční údaje Ručitele, do dne vyhotovení tohoto Prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně finanční nebo obchodní situace Ručitele.
Hlavní rizika vztahující se k Ručiteli a ke Skupině	Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině zahrnují především následující potenciální skutečnosti: **Kreditní riziko –** Skupina je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že dlužníci, např. odběratelé, kupující bytů a nájemci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině. Skupina přijala zásadu, že bude obchodovat jen s důvěryhodnými smluvními partnery a že podle potřeby musí získat dostatečnou zástavu či ručení jako prostředek ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku nedodržení závazků. Skupina vstupuje do transakcí pouze se subjekty s vyšším hodnocením. Skupina při hodnocení využívá svou vlastní obchodní evidenci, hodnocení svých největších zákazníků a jiné veřejně dostupné údaje. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Skupině finanční pohledávky. **Riziko likvidity –** 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. **Měnové riziko –** Skupina čelí riziku nepříznivého vývoje kurzu CZK vůči EUR vzhledem k alokaci části úvěrového zatížení skupiny do cizí měny, které čerpá od věřitele nebo je věřiteli splácí. K omezení měnových rizik, která jsou spojena s krytím dluhové služby v cizí měně společnost částečně používá zajišťovací instrumenty (měnové swapy). **Riziko změn úrokových sazeb –** Výkyvy na trhu úrokových sazeb mohou nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí. Důsledkem může být nižší zisk a nižší vlastní kapitál Skupiny a schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky. **Cenové riziko** – Skupina je vystavena (i) rostoucím cenám materiálu, prací a energií, (ii) kolísání poptávky, cen vstupů (energie, suroviny, práce) a prodejních cen služeb či produktů a (iii) cenovému riziku spojeno s hodnotou investic do startupů, poptávkou po datových produktech a službách a s vývojem cen na trhu s nemovitostmi. Materializace těchto rizik by mohla mít zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny, a potažmo i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky. **Právní riziko** – Developerské aktivity Skupiny mohou být negativně ovlivněny změnami předpisů týkajících se územního plánování nebo povolování staveb. Skupina je též vystavena riziku nepředvídatelného rozhodování příslušných orgánů v důsledku neexistující výkladové praxe a také riziku prodlužování lhůt pro vydání rozhodnutí ze strany příslušných orgánů. Emitent považuje toto riziko za obzvláště významné ve vztahu k (i) Novému stavebnímu zákonu, a (ii) k zákonu č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ke kterým dosud neexistují rozsáhlé praktické zkušenosti s jejich aplikací dotčenými orgány a lze očekávat, že při jejich aplikaci bude docházet k problémům, které mohou vést k prodloužení stavebních a souvisejících řízení.

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

Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující právní a jiné skutečnosti: **Riziko nesplacení –** Dluhopis je investiční nástroj, který představuje dluh Emitenta, a jako takový podléhá riziku nesplacení. Nelze proto spolehlivě zaručit, že Emitent v budoucnu bude schopen úroky či jmenovitou hodnotu Dluhopisů v plném rozsahu splatit. **Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů –** Pohledávky investorů vyplývající z Dluhopisů nejsou kryty žádnou formou soukromého nebo veřejného pojištění. V případě nesplacení Dluhopisů se tak investoři nebudou moct obrátit na Garanční fond obchodníků s cennými papíry ani jiný podobný fond nebo subjekt. **Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP** – Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na tomto regulovaném trhu, nemůže existovat ujištění ohledně existence a trvání dočasně likvidního sekundárního trhu s dluhopisy. **Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů** – Vedoucí 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. **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 věřiteli (v případě neplatnosti Dluhopisů) z titulu práva na plnění z Finanční záruky obdržet.

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

4.1 Za jakých podmínek a podle jakého časového rozvrhu mohu investovat do Dluhopisu?

Obecné podmínky veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucího manažera v rámci veřejné nabídky podle článku 2 písm. d) Nařízení o prospektu v České republice, a to v období od 19. října 2026 do 9. listopadu 2026 (včetně). Dluhopisy mohou být vydávány jednorázově nebo v tranších. Podmínkou účasti na veřejné nabídce je prokázání totožnosti investora platným dokladem totožnosti a prokázání, že má investor dostatečné peněžní prostředky pro koupi požadovaného počtu Dluhopisů. V souvislosti s podáním objednávky mají investoři vždy povinnost uzavřít či mít uzavřenou s Vedoucím manažerem smlouvu, mj. za účelem otevření majetkového účtu v evidenci investičních nástrojů vedené Centrálním depozitářem (pokud již nemají otevřený majetkový účet u jiného účastníka Centrálního depozitáře) nebo vedení podobné evidence cenných papírů u Vedoucího manažera a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů, případně mohou být Vedoucím manažerem vyzváni k předložení dalších potřebných dokumentů a identifikačních údajů, aby mohli být vedeni jako klienti. Podmínkou nákupu Dluhopisů od Vedoucího manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Vedoucím manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky bude Vedoucí manažer přijímat pokyny prostřednictvím svého ústředí v Praze.
Očekávaný časový rozvrh veřejné nabídky	Dluhopisy budou nabízeny od 19. října 2026 do 9. listopadu 2026 (včetně).
Informace o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování nejpozději k Datu emise, tj. 23. listopadu 2026 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 (*delivery versus payment*) 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.
Plán distribuce Dluhopisů	Emitent zamýšlí prostřednictvím Vedoucího 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 (**Objednávka**). 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 Vedoucím manažerem. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Vedoucí manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit podle své úvahy s tím, že případný přeplatek, pokud by vznikl, bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Vedoucímu manažerovi. Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které bude Vedoucí manažer zasílat jednotlivým investorům (za použití prostředků komunikace na dálku). 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 Vedoucím manažerem na základě aktuálních tržních podmínek a bude-li to relevantní, bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos. Aktuální výše Emisního kurzu bude zveřejněna na internetových stránkách Vedoucího manažera *www.csob.cz, v sekci Povinné informace, v části Emise cenných papírů.*
Odhad celkových nákladů spojených s Emisí nebo nabídkou	Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise, včetně provizí, poplatků a dalších nákladů, nepřevýší (i) 2,94 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. 7.353.169 Kč), resp. (ii) 2,47 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty Emise, včetně případného navýšení (tj. 12.353.169 Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 242.646.831 Kč, resp.487.646.831 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise. V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Vedoucího manažera mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky, které nepřevýší 2 % z celkové jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů. Skutečná výše poplatků bude uvedena v produktové brožuře, termsheetu nebo bude sdělena klientovi před podáním pokynu, případně bude uvedena v pokynu. Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod. Obecné informace týkající se poplatků souvisejících s investicemi lze nalézt na internetových stránkách *https://www.csob.cz/csob/informace-pro-klienty-dle-mifid* v sekci *Náklady a poplatky spojené s investiční službou a investičním nástrojem*.

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

Popis osob nabízejících Dluhopisy	Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucího manažera, kterým je ČSOB. ČSOB je možné kontaktovat na telefonním čísle +420 800 300 300 nebo prostřednictvím emailové adresy info@csob.cz. Vedoucí 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 (**Zákon o bankách**) a zákonem č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (**ZPKT**).
Popis osoby, která bude žádat o přijetí k obchodování na regulovaném trhu	Emitent prostřednictvím Kotačního agenta požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Kotačním agentem je ČSOB. Kotační agent je bankou a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem, Zákonem o obchodních korporacích, Zákonem o bankách a ZPKT.

4.3 Proč je tento Prospekt sestavován?

Použití výnosů a odhad čisté částky výnosů	Čistý výtěžek Emise nebo částka odpovídající jejich čistému výnosu bude výlučně použita k vnitroskupinovému financování společností ze Skupiny, které ho následně použijí na financování Zelených projektů spadajících do kategorie zelené budovy, obnovitelné zdroje, energetická efektivita, ekologicky účinné výrobky, výrobní technologie a procesy a oběhové hospodářství, udržitelné hospodaření s vodou a odpadními vodami a nakládání s odpady a účinné využívání zdrojů, to vše dle Rámce zeleného financování. Emitent očekává, že na financování Zelených projektů bude použito 100 % z předpokládaného čistého výtěžku Emise. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 242.646.831 Kč, resp. 487.646.831 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

Způsob umístění Dluhopisů	Dluhopisy budou umístěny Vedoucím manažerem na trh. Vedoucí manažer se zavázal vynaložit veškeré úsilí, které po něm lze rozumně požadovat, k vyhledání potenciálních investorů do Dluhopisů a umístění a prodeji Dluhopisů těmto investorům. Nabídka Dluhopisů tak bude činěna tzv. na „*best efforts*“ bázi, tj. Vedoucí manažer nepřebírá v souvislosti s Emisí vůči Emitentovi pevný závazek Dluhopisy umístit koncovým investorům.
Střet zájmů osob zúčastněných na Emisi nebo nabídce	Podle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů, vyjma Vedoucího manažera, na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný. ČSOB působí též v pozici Administrátora a Kotačního agenta.

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

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

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

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

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

1. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině

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

Emitent je společnost založená za účelem získávání finančních prostředků a následného poskytování vnitroskupinového financování. Dne 23. října 2025 Emitent vydal emisi zelených dluhopisů pod názvem TRIGEMA F. 7,30/30 s pevným úrokovým výnosem 7,30 % p.a. v celkové jmenovité hodnotě 1.500.000.000 Kč, splatných v roce 2030, ISIN CZ0003576720 (**Dluhopisy 2030**), a čisté výnosy z této emise byly poskytnuty společnostem ze Skupiny formou vnitroskupinového úvěru. Emitent nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině proto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Následující tabulka ukazuje přehled zápůjček poskytnutých Emitentem k datu Prospektu:

Vydlužitel	**Výše zápůjčky od Emitenta** (*jistina*)	**Splatnost do**	**Výše úrokové sazby**	**Podřízenost**
Trigema a.s.	605.809.889	31.12.2028	8% p.a.	nepodřízená zápůjčka

Trigema Real Estate a.s.	901.706.561	31.12.2028	8% p.a.	nepodřízená zápůjčka

Riziko likvidity z důvodu sekundární závislosti

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

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

	31. 12. 2025	**31. 12. 2024**
Výše peněžních prostředků	151.655	352
Krátkodobé závazky	21.406	0
Krátkodobé pohledávky	23.015	0

Provozní riziko z důvodu sekundární závislosti na Skupině

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

Způsob použití prostředků získaných z emise Dluhopisů

Čistý výtěžek Emise nebo částka odpovídající jejich čistému výnosu bude výlučně použit k vnitroskupinovému financování společností ze Skupiny, které ho následně použijí na financování zelených „udržitelných" projektů spadajících do kategorie zelené budovy, obnovitelné zdroje, energetická efektivita, ekologicky účinné výrobky, výrobní technologie a procesy a oběhové hospodářství, udržitelné hospodaření s vodou a odpadními vodami a nakládání s odpady a účinné využívání zdrojů, včetně výstavby rezidenčních a komerčních udržitelných nemovitostí, vše dle Rámce zeleného financování. Bližší informace o projektech jsou uvedeny v kapitole X. (Informace o Ručiteli).

Riziko střetu zájmů

Ke dni vypracování Prospektu je jediným členem správní rady Emitenta 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 bodě 10. (Správní, řídící 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, měnové riziko a riziko změn úrokových sazeb.

Kreditní riziko

Skupina je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že dlužníci, např. odběratelé, kupující bytů a nájemci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině. Skupina přijala zásadu, že bude obchodovat jen s důvěryhodnými smluvními partnery a že podle potřeby musí získat dostatečnou zástavu či ručení jako prostředek ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku nedodržení závazků. Skupina vstupuje do transakcí pouze se subjekty s vyšším hodnocením. Skupina při hodnocení využívá svou vlastní obchodní evidenci, hodnocení svých největších zákazníků a jiné veřejně dostupné údaje. Kreditní riziko je důsledkem transakcí s protistranami, z kterých vznikají Skupině finanční pohledávky.

Následující tabulka ukazuje údaje z konsolidované účetní závěrky Ručitele za rok 2025 a z konsolidované mezitímní účetní závěrky Ručitele za první pololetí roku 2026 (v tis. Kč).

	31. 12. 2025	**31. 12. 2024**	**30. 06. 2026**
Krátkodobé pohledávky z obchodního styku	278.844	500.046	241.328
Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku	40.281	37.363	38.086
Pohledávky po splatnosti	43.304	50.962	39.195

Kreditní riziko může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky. Z pohledávek po splatnosti ve výši 39.195 tis. Kč, které Ručitel vykázal v mezitímní účetní závěrce k 30. 06. 2026 bylo k datu tohoto Prospektu uhrazeno 16.909 tis. Kč.

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

Riziko likvidity

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

Následující tabulka ukazuje údaje z konsolidované účetní závěrky Ručitele za rok 2025 a z konsolidované mezitímní účetní závěrky Ručitele za první pololetí roku 2026 (v tis. Kč).

	31. 12. 2025	**31. 12. 2024**	**30. 06. 2026**
Peněžní prostředky	906.642	763.040	355.364
Krátkodobé závazky	1.449.791	2.058.871	892.354
Krátkodobé pohledávky z obchodní styku	278.844	500.046	241.328

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.

Měnové riziko

Skupina čelí riziku nepříznivého vývoje kurzu CZK vůči EUR vzhledem k alokaci části úvěrového zatížení skupiny do cizí měny, které čerpá od věřitele nebo je věřiteli splácí. K omezení měnových rizik, která jsou

spojena s krytím dluhové služby v cizí měně společnost částečně používá zajišťovací instrumenty (měnové swapy).

Oslabení měny CZK k 30. 06. 2026, 31. 12. 2025 a 31. 12. 2024 vůči EUR by mělo následující dopad na vlastní kapitál Ručitele o částky uvedené v následující tabulce. Tato analýza vychází z odchylek ve směnných kurzech cizích měn, které Skupina Ručitele považovala za dostatečně pravděpodobné k těmto datům. V této analýze citlivosti se předpokládá, že všechny ostatní proměnné, především úrokové sazby, zůstanou beze změny:

	2025		**2024**	
Analýza citlivosti	**Posílení kurzu CZK**	**Dopad na finanční pozici a vlastní kapitál (v tis. Kč)**	**Posílení kurzu CZK**	**Dopad na finanční pozici a vlastní kapitál (v tis. Kč)**
CZK-EUR	5,00 %	53.839	5,00 %	48.491

	K 30. 06. 2026	
Analýza citlivosti	**Posílení kurzu CZK**	**Dopad na finanční pozici a vlastní kapitál (v tis. Kč)**
CZK-EUR	5,00 %	54.787

Navzdory přijatým opatřením nelze vyloučit ztráty z důvodu nepříznivých pohybů měnových kurzů, které by mohly mít podstatný nepříznivý vliv na podnikání, finanční situaci, výsledky hospodaření a vyhlídky Skupiny Ručitele.

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 nebo 3M PRIBOR.

Následující tabulka ukazuje závazky úročené pohyblivou úrokovou sazbou Skupiny k datu tohoto Prospektu.

Dlužník	**Věřitel**	**Splatnost**	**Účel**	**Úroková sazba**	**Zůstatek v tis. Kč**
FLAT ZONE s.r.o.	Hyposervis Group a.s.	31.12.2030	Provozní úvěr	1R PRIBOR + 1 % p.a.	19.781
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.12.2028	Projektové financování	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	374.538
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.12.2032	Projektové financování	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	552.185
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31.12.2032	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	6.108
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	01.07.2029	Investiční úvěr	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	35.342
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2035	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9% p.a.	43.497

MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	31.05.2031	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9% p.a.	2.847
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	31.05.2031	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9% p.a.	397
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	31.05.2031	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9% p.a.	308
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	25.05.2031	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 2,3 % p.a.	14.121
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2034	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 2,3 % p.a.	31.875
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2034	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 2,3 % p.a.	43.699
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.	Česká spořitelna a.s.	31.03.2028	Akviziční úvěr	3M EURIBOR + 3 %	193.960
Trigema Projekt Kamýk s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.01.2029	Projektové financování	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	292.850
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.09.2029	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	5.096
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2034	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	14.625

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.

Cenové riziko

Development a realitní činnost

Skupina podniká v oblasti developmentu nemovitostí, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti a její hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného. Pokud by byla Skupina nucena hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostí nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí a nájmů, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny, a potažmo i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky. V současnosti Skupina nepozoruje na žádném z realizovaných projektů významný nárůst stavebních nákladů v porovnání s náklady plánovanými v podepsaných kalkulacích projektů. Zároveň Skupina nesnižuje prodejní ceny v nabízených projektech, v souladu s vývojem rezidenčního trhu v Praze (hlavní trh Skupiny), kde byly v průběhu 2. čtvrtletí roku 2026 ceny volných bytů v nabídce developerů nad úrovní 180 tis. Kč/m^2, což v mezikvartálním srovnání představuje nárůst o 1,3 %.[1] Zároveň roste také mezikvartálně úroveň cen nájmů bytů v developerských projektech po celé České republice (o 1,2 % za 2. čtvrtletí roku 2026 v porovnání s předchozím čtvrtletím), a Skupina očekává, že tento trend bude nadále pokračovat.[2]

Stavebnictví

[1] Zdroj: Deloitte Develop Index Q2 2026, dostupný zde: https://www.deloitte.com/content/dam/assets-zone2/cz-sk/cs/docs/services/financial-advisory/real-estate/develop-index/2026_ADV_Develop_Index_Q2_2026_CZ.pdf.

[2] Zdroj: Deloitte Rent Index Q2 2026, dostupný zde: https://www.deloitte.com/content/dam/assets-zone2/cz-sk/cs/docs/services/financial-advisory/real-estate/rent-index/2026-Q2-cz-rent-index.pdf.

Trigema Building a.s. (**Trigema Building**), jakožto významná stavební společnost Skupiny, je vystavena cenovému riziku zejména v oblasti nákupu stavebních materiálů, energií a subdodavatelských služeb. Významné zvýšení těchto nákladů by mohlo negativně ovlivnit marže stavebních zakázek, a to jak interních (pro Skupinu), tak externích (pro třetí strany). Skupina proto aktivně hledá alternativní technická řešení, automatizaci a robotizaci, aby minimalizovala dopady případného nedostatku materiálů či růstu jejich cen.

Volnočasové aktivity a vinařství

V oblasti volnočasových areálů (Nahoru Resort Monínec a Nahoru Resort Rokytnice) a vinařství (Dog in Dock) je skupina vystavena cenovému riziku zejména v podobě kolísání poptávky, cen vstupů (energie, suroviny, práce) a prodejních cen služeb či produktů. Například růst cen energií nebo surovin může zvýšit provozní náklady, zatímco pokles poptávky v důsledku ekonomického ochlazení může snížit tržby.

Rizikový kapitál (venture capital) a datové služby

V segmentu rizikového kapitálu a datových služeb (Flat Zone) je cenové riziko spojeno s hodnotou investic do startupů, poptávkou po datových produktech a službách a s vývojem cen na trhu s nemovitostmi, které ovlivňují poptávku po analytických nástrojích. Pokles investiční aktivity nebo snížení ochoty klientů investovat do inovací může negativně ovlivnit výnosy těchto segmentů.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem či Ručitelem

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

Ukazatel finanční zadluženosti Skupiny je stanoven vždy k 30. 06. a k 31. 12. každého roku. Zadluženost Skupiny k 30. 06. 2026 činí 51,25 % (k 31. 12. 2025 činila 48,33 %) a je vypočtena stejným způsobem jako Ukazatel finanční zadluženosti. Velikost vlastního kapitálu tvoří k 30. 06. 2026 3.204 mil. Kč (k 31. 12. 2025 byla 3.066 mil. Kč) a výše bilanční sumy je 9.649 mil. Kč (k 31. 12. 2025 byla 9.174 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 objemu dluhového financování Emitenta a/nebo Ručitele také roste riziko, že se Emitent a/nebo Ručitel může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

<u>Provozní rizika</u>

Riziko spojené s dopady klimatické politiky EU na sektor stavebnictví

Uplatnění zelených opatření v rámci klimatické politiky Evropské unie bude mít přímý dopad na nákladnost rezidenčních projektů realizovaných Skupinou. Zejména směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1275 ze dne 24. dubna 2024 o energetické náročnosti budov (**EPBD**) stanovuje zpřísněný rámec pro energetickou účinnost, dekarbonizaci a obnovitelné zdroje energie v nových i stávajících budovách. EPBD mimo jiné zavádí standard budov s nulovými emisemi pro nové budovy, požadavky na solární připravenost a postupné zavádění solárních instalací v budovách, požadavky na technické systémy budov, infrastrukturu pro dobíjení elektrických vozidel a parkování jízdních kol, jakož i výpočet a zveřejňování potenciálu globálního oteplování v průběhu životního cyklu u nových budov. Skupina proto může být nucena investovat do technologií, projektových řešení a materiálů, které splňují tyto nové nebo zpřísněné standardy, což může vést k vyšším nákladům na výstavbu, projektovou přípravu, povolovací procesy i následný provoz. Dále také směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2413 ze dne 18. října 2023, kterou byla novelizována směrnice Evropského parlamentu a Rady (EU) 2018/2001 o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů, zvyšuje cíle pro využívání energie z obnovitelných zdrojů, včetně cíle pro podíl energie z obnovitelných zdrojů v budovách, což může v praxi zahrnovat zejména instalaci solárních panelů, tepelných

čerpadel, systémů akumulace energie, napojení na účinné soustavy zásobování teplem nebo jiných nízkoemisních technologií.

Implementace těchto a jiných zelených opatření pravděpodobně povede k růstu nákladů na výstavbu rezidenčních projektů. Vyšší náklady na materiály, technologie a procesy splňující nové ekologické standardy se promítnou do celkových nákladů projektů realizovaných Skupinou.

Vyšší náklady na výstavbu se dále promítnou do zvýšení cen nemovitostí. Zvýšené ceny rezidenčních jednotek mohou vést k omezené dostupnosti bydlení pro koncové uživatele, což může negativně ovlivnit poptávku po nových rezidenčních projektech Skupiny. Omezená poptávka po nových bytových jednotkách by mohla negativně ovlivnit tržby a finanční výsledky Skupiny. Snížená poptávka po rezidenčních projektech může vést ke snížení počtu nově zahajovaných projektů a tím i ke snížení celkových příjmů Emitenta a Skupiny.

V dlouhodobém horizontu mohou zvýšené náklady a snížená poptávka po rezidenčních projektech ovlivnit schopnost Emitenta generovat dostatečné příjmy na pokrytí provozních nákladů a splácení závazků vůči držitelům dluhopisů. Výše uvedené faktory mohou zásadně zvýšit náklady společností ze Skupiny, a tím omezit jejich zisky a schopnost vrátit Emitentovi poskytnuté peněžní prostředky, což může ohrozit Emitentovu schopnost dostát svým závazkům z Dluhopisů.

Rizika související s globálními finančními, politickými a ekonomickými podmínkami a dalšími tržními faktory

Přestože je Skupina aktivní v České republice, její výkonnost je rovněž ovlivněna globální politickou situací a ekonomickými podmínkami, dynamikou na globálních finančních trzích, vnímáním těchto podmínek a budoucími ekonomickými vyhlídkami. Výhled pro globální ekonomiku v blízkém až střednědobém horizontu zůstává nejistý.

Konkrétně v Evropě mnoho zemí, včetně České republiky, nadále generuje velké rozpočtové deficity a čelí rostoucím nebo udržují zvýšené úrovně veřejného dluhu. To může vyvolat obavy účastníků trhu, že některé z těchto zemí mohou mít v budoucnu potíže se získáváním finančních prostředků nebo refinancováním svých závazků, jakmile se stanou splatnými, zejména pokud by se tržní podmínky staly volatilnějšími nebo by přestaly fungovat úplně. Mezinárodní ratingové agentury nedávno snížily úvěrové hodnocení mnoha z těchto zemí. Úsporná opatření ke snížení úrovně dluhu a fiskálních deficitů mohou rovněž vést k ekonomickému zpomalení doprovázenému výrazným nárůstem nezaměstnanosti. Trvale vysoká nezaměstnanost a vysoké úrovně veřejného dluhu historicky vedly k neobvykle vysokému politickému riziku a polarizaci společnosti, což může posílit protievropské nálady.

Politická a hospodářská politika USA je od nástupu prezidenta Donalda Trumpa do funkce v lednu 2025 významným zdrojem nejistoty pro globální a evropskou ekonomiku. Trumpova administrativa v roce 2025 oznámila a v roce 2026 dále prosazuje politiku recipročních a sektorových cel, širší využívání obchodních nástrojů a vyjednávání nových obchodních dohod a rámců, včetně rámce mezi USA a EU. Přestože uzavření rámce mezi USA a EU může u některých toků zboží snížit bezprostřední nejistotu, jeho implementace, další sektorová opatření, možné změny tarifních režimů, soudní přezkumy, regulatorní změny a případná odvetná opatření třetích zemí mohou nadále ovlivňovat mezinárodní obchod, investiční rozhodování a stabilitu dodavatelských řetězců. Pokračující obchodní napětí, geopolitické konflikty, zejména válka na Ukrajině a konflikt na Blízkém východě, a zvýšené ceny energií mohou narušit globální dodavatelské řetězce, zvýšit náklady na zboží, stavební materiály, energie a financování a snížit objemy mezinárodního obchodu. Nejistota v mezinárodních vztazích může současně vést k volatilitě měn, úrokových sazeb, akciových a dluhopisových trhů, což může negativně ovlivnit důvěru investorů, dostupnost kapitálu a ekonomickou stabilitu. EU, se svými propojenými ekonomikami a závislostí na mezinárodním obchodu a dodavatelských řetězcích, může být vůči takové volatilitě obzvláště zranitelná.

Výše uvedené faktory mohou zásadně zvýšit náklady společností ze Skupiny, a tím omezit jejich zisky a schopnost vrátit Emitentovi poskytnuté peněžní prostředky, což může ohrozit Emitentovu schopnost dostát svým závazkům z Dluhopisů. V současné době Skupina na realizovaných projektech tato rizika nepozoruje,

na projektech se daří dodržovat harmonogramy výstavby, případně se zpožděním, které se nijak nevymyká běžným standardům v oblasti stavebnictví v minulých letech.

Rizika spojená se společenským, ekonomickým a politickým vývojem v České republice

Vzhledem k tomu, že se podnikatelské aktivity Skupiny soustředí na území České republiky, ovlivňuje tuzemská ekonomická situace podnikání Skupiny.

Ministerstvo financí České republiky ve své Makroekonomické predikci zveřejněné dne 20. srpna 2026 odhaduje, že hospodářský růst České republiky v roce 2026 zpomalí.[3] Ministerstvo financí České republiky současně uvádí, že rizika predikce ekonomického růstu jsou vychýlena směrem dolů, a za významná rizika označuje zejména možné výraznější narušení globálních dodavatelských řetězců v souvislosti s déletrvajícím konfliktem na Blízkém východě a narušením obchodních tras v Hormuzském průlivu, dopady vyšších cen energií, slabší výkonnost hlavních obchodních partnerů České republiky a obchodní politiku Spojených států amerických, zejména v oblasti cel a dalších překážek v mezinárodním obchodě. Nelze proto vyloučit riziko ekonomické recese či lokálního nebo globálního poklesu HDP. Během období zpomalení nebo recese ekonomiky může dojít ke snížení výdajů spotřebitelů a snížení spotřebitelské poptávky po zboží a službách jako celku (včetně služeb a zboží, které poskytuje Skupina). Hospodářský výsledek pak může nepříznivě odrážet změny ekonomických podmínek, změny úrokových sazeb, inflaci, nezaměstnanost, peněžní a finanční politiku a jiné významné vnější události, stejně jako změny demografických ukazatelů na trzích. Na podnikání Skupiny se mohou odrazit i skutečné nebo potenciální obavy z recese, protože takové obavy obvykle vedou ke zvýšeným úsporám, což se může nepříznivě odrazit na hospodářském výsledku Skupiny a mít tak nepříznivý dopad na schopnost Emitenta dostát svým dluhům z Dluhopisů.

Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Skupiny, tj. členové vedení Ručitele a Dceřiných společností, především vrcholového vedení celé Skupiny, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Klíčovou osobou je zejména pan Ing. Marcel Soural, který je osobou kontrolující Ručitele a rovněž předsedou jeho představenstva. Dalšími klíčovými osobami Skupiny jsou provozní ředitel Skupiny a místopředseda představenstva Ručitele, Ing. Karel Branda, finanční ředitel Skupiny a člen představenstva Ručitele, Ing. Jakub Korf, člen představenstva Ručitele a výkonný ředitel Trigema Building, Ing. Radim Šponar, a člen představenstva Ručitele a ředitel oddělení pronájmů a facility managementu Skupiny, Ing. Rudolf Kraina. Ručitel usiluje o udržení a motivaci těchto osob, nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat nebo že bude schopen oslovit a získat nové klíčové osoby. Případné odstoupení pana Ing. Marcela Sourala, či případně dalších uvedených klíčových osob z managementu společností ze Skupiny, by mohlo negativně ovlivnit podnikání Ručitele či Skupiny, jejich hospodářské výsledky a finanční situaci, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky a konečně ohrozit plné uspokojení Vlastníků dluhopisů.

Riziko Ručitele jako holdingové společnosti

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

Riziko podpojištění majetku

[3] Zdroj: Makroekonomická predikce MF ČR – duben 2026, dostupná zde: https://mf.gov.cz/cs/rozpoctova-politika/makroekonomika/makroekonomicka-predikce/2026/makroekonomicka-predikce-srpen-2026-64935.

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

Riziko nepředvídatelné události

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

Právní riziko

Developerské aktivity Skupiny mohou být negativně ovlivněny změnami předpisů týkajících se územního plánování nebo povolování staveb. Takové změny mohou negativně ovlivnit možnosti Skupiny využívat pozemky k developerské výstavbě nebo mohou vést ke změnám v požadavcích na stavby, které mohou realizaci projektu zpozdit či učinit ekonomicky nerentabilní. V případě podstatných změn těchto předpisů je Skupina vystavena též riziku nepředvídatelného rozhodování příslušných orgánů v důsledku neexistující výkladové a aplikační praxe a také riziku prodlužování lhůt pro vydání rozhodnutí ze strany příslušných orgánů. Emitent považuje toto riziko za obzvláště významné ve vztahu k (i) zákonu č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (**Nový stavební zákon**), a (ii) zákonu č. 148/2023 Sb., o jednotném environmentálním stanovisku, ve znění pozdějších předpisů, u nichž dosud vzhledem k tomu, že jsou účinné teprve relativně krátkou dobu, neexistuje ustálená aplikační praxe dotčenými orgány a lze očekávat, že při jejich aplikaci bude docházet k problémům, které mohou vést k prodloužení stavebních a souvisejících řízení. Nový stavební zákon byl navíc v rychlém sledu opakovaně novelizován, jak dokládá i Sněmovní tisk č. 67 schválený Poslaneckou sněmovnou dne 9. září 2026, který zavádí další podstatné změny Nového stavebního zákona, což vede k přetrvávající nejistotě ohledně jeho výkladu a aplikace.

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.

Riziko koncentrace

Dle CAS tržby subkoncernu Trigema Real Estate tvořily v roce 2025 72,2 % z celkových tržeb Skupiny (2024: 60,4 %) a v prvních šesti měsících roku 2026 35 % z celkových tržeb Skupiny (2024: 80,0 %). Konsolidovaný výsledek hospodaření Subkoncernu Trigema Real Estate tvořil za rok 2025 171,8 % z celkového konsolidovaného výsledku hospodaření Skupiny (2024: 46,9 %), a to zejména v důsledku významných jednorázových transakcí na úrovni subkoncernu Trigema Real Estate. V prvních šesti měsících roku 2026 tvořil konsolidovaný výsledek hospodaření subkoncernu Trigema Real Estate 11 % z celkového konsolidovaného výsledku hospodaření Skupiny (2025: 73,3 %). Pokles je způsoben tím, že v prvním pololetí roku 2026 subholding Trigema Real Estate nedokončil žádný developerský projekt, kolaudace dalšího projektu je plánována na rok 2027. Nemovitostní trh je dlouhodobě nejvýznamnějším trhem Skupiny, a to zejména ten pražský, kde se nachází většina projektů Skupiny.

Skupina v současnosti nabízí k prodeji byty ve dvou projektech v Praze (Lihovar Smíchov a Dueta Kamýk). V minulosti Skupina zrealizovala dalších 23 projektů (na území Prahy i mimo ni s více než čtyřmi desítkami bytových domů o více než 2000 bytech). To znamená, že celkově se více než 90 % prodaných bytů nachází v hlavním městě České republiky. Přestože se subkoncern Trigema Real Estate do budoucna plánuje zaměřit

i na další lokality vhodné pro rezidenční development, je v současné době ve značné míře vystavena riziku nepříznivého vývoje na trhu rezidenčního bydlení v Praze.

Toto riziko koncentrace může negativně ovlivnit schopnost Skupiny vytvořit dostatečné zdroje pro splacení Dluhopisů, včetně schopnosti Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Od 1. září 2026 je účinný nový územní plán pro hlavní město Prahu – Metropolitní plán pro Prahu (**Metropolitní plán**), který umožňuje nejen Ručiteli a Skupině větší development v oblasti rezidenčního bydlení. Metropolitní plán totiž otevírá plochy brownfieldů pro výstavbu bytových čtvrtí, díky čemuž může vzniknout až 350 tisíc nových bytů. Přináší také předjednanou dohodu se státem na významných dopravních stavbách a kritické infrastruktuře, na památkové ochraně i jasně nastavené podmínky pro dohody s developery.[4]

Pražský trh rezidenčního bydlení je dominantním trhem v oblasti realit v rámci České republiky. V rámci segmentu nové výstavby tvořila podle analýzy Ručitele Praha dlouhodobě přibližně 60–70 % celorepublikového trhu. V posledních několika letech však z důvodů byrokratických prodlužování povolování nové výstavby tento poměr poklesl pod 40 %.

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

Riziko zhoršení stavu trhu rezidenčního bydlení

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

Kvantifikovat korelaci mezi zpomalením ekonomiky, zvýšenou inflací, růstem úrokových sazeb a odbytovou cenou bytů je však obtížné a lze se rozumně domnívat, že se korelace či příčinná souvislost mezi těmito ekonomickými veličinami objeví i s časovým odstupem. Podobnost lze sledovat například na krátkodobém propadu ekonomiky v roce 2020 v souvislosti s pandemií COVID-19, kdy ačkoliv ve 2. čtvrtletí došlo k propadu HDP o přibližně 11 %, tak se tato skutečnost na odbytových cenách bytů a rodinných domů či na poptávce po nich neprojevila či pouze zanedbatelně. Tento fakt je přisuzován specifiku potřeby bydlení, která je jednou ze základních lidských potřeb, a proto nedochází k tak prudkému poklesu poptávky po něm. Tato stabilita je dále podpořena i volbou regionů výstavby Skupiny (hlavní město Praha a Středočeský kraj).

Skupina podniká v oblasti rezidenčního bydlení, kde je účastníkem hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivita může způsobit tlak na zvýšení stavebních nákladů (vyšší poptávka po stavebních kapacitách) nebo snížení cen bytů, a tím i pokles výnosů členů Skupiny. Skupina vidí určité riziko i v tlaku na ceny nájemního bydlení- v Praze za 2. čtvrtletí roku 2026 v porovnání s předchozím čtvrtletím klesla cena nájmů bytů v developerských projektech o 0,9 % a lze tak očekávat pokles i v dalších měsících.[5]

V roce 2026 pozoruje Skupina pokračující vysoký zájem o koupi nových bytů v Praze. V posledním čtvrtletí roku 2025 se prodalo okolo 1.800 bytů a celkem se za rok 2025 prodalo v Praze přibližně 7.800 nových bytů, což představuje meziroční nárůst o 8.0 % a zároveň přibližně o 5.0 % více než v dosud rekordním roce 2021.[6] V prvním čtvrtletí roku 2026 počet nově prodaných bytů v Praze kopíroval poslední kvartál předchozího roku s 1.800 prodanými byty, druhé čtvrtletí potom přineslo prodej dalších 1.950 bytů, přičemž průměrná cena prodaného bytu v Praze již překročila částku 182.000 Kč/m^2. Skupina pravidelně analyzuje a vyhodnocuje

[4] Zdroj: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy.

[5] Zdroj: Deloitte Rent Index Q2 2026, dostupný zde: https://www.deloitte.com/content/dam/assets-zone2/cz-sk/cs/docs/services/financial-advisory/real-estate/rent-index/2026-Q2-cz-rent-index.pdf.

[6] Zdroj: Společná analýza Trigema, Skanska Reality a Central Group.

tržní data a situaci na trhu, a věří, že současný stav zvýšené poptávky po rezidenčních projektech bude v následujících měsících pokračovat. V současné době Skupina nabízí k prodeji téměř 60 jednotek z projektu Lihovar Smíchov, jednu jednotku z projektu Paprsek Stodůlky a přibližně 40 jednotek z projektu Dueta Kamýk. V souladu s výše popsaným růstem trhu eviduje Skupina zvýšenou poptávku po volných bytech, zejména na projektu Dueta v pražském sídlišti Kamýk.

V podmínkách složité a nepředvídatelné ekonomické situace a silně segmentovaného trhu, zejména v Praze, platí silná konkurence a může se stát, že členové subkoncernu Trigema Real Estate 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 subkoncern Trigema Real Estate 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 Trigema Real Estate 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 Trigema Real Estate 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. Trigema Real Estate na aktuálně nabízených projektech ke snižování prodejních cen nepřistupuje a postupuje tak v souladu s trhem, kde jsou ceny nových bytů v Praze v posledních měsících stabilní.

Rizika související s akvizicí nemovitostí

Ve vztahu k akvizici nemovitostí vyžaduje současné soukromé právo (a veřejné právo tam, kde dochází k akvizici od obcí či jiných veřejnoprávních subjektů) celou řadu formalit, jejichž absenci v řadě případů stíhá absolutní neplatností. 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.

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 prodlení 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 Trigema Real Estate a Skupiny a vést k neschopnosti Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Stav povolovacích řízení na vybraných projektech Skupiny:

- Projekt Top Tower – Skupina podala žádost o stavební povolení na konci roku 2024. V září 2025 schválilo zastupitelstvo Hlavního města Prahy změnu územního plánu, která je prvním krokem v povolovacím procesu směřujícím k realizaci výstavby. V červenci 2026 bylo na projekt vydáno nepravomocné stavební povolení. Zahájení výstavby je odhadováno na konec 2Q 2027.

- Projekt Mesh Invalidovna – Skupina pracuje na předložení žádosti ke změně územního rozhodnutí na základě přepracované projektové dokumentace. Skupina do konce října podá žádost o povolení záměru, přičemž se počítá se zahájením výstavby ještě v průběhu roku 2027.

- Projekt Textilka Rokytnice – Skupina pracuje na novém projektu na brownfieldu v Rokytnici nad Jizerou. V současnosti probíhá příprava projektové dokumentace a ostatních dokumentů potřebných pro vydání rozhodnutí o povolení záměru, které Skupina očekává na kolem poloviny 2027.

- Rezidenční projekt, Benešov – Skupina pracuje na novém rezidenčním projektu v centrální části Benešova. V současnosti probíhá příprava projektu a povolovací řízení. Získání povolení záměru Skupina předpokládá v roce 2027, kdy chce na začátku 3Q 2027 i začít s výstavbou první etapy.

V ostatních aktuálně běžících projektech má Skupina stavební povolení v právní moci a zahájení výstavby je tak otázkou pouze vlastního obchodního rozhodnutí Skupiny.

Riziko růstu pořizovacích nákladů

Výsledek developerského projektu záleží 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 v důsledku nepříznivý dopad na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky. V současné době Skupina na realizovaných projektech nepozoruje růst pořizovacích nákladů, který by se odlišoval od běžných krátkodobých výkyvů na trhu stavebních prací a materiálů.

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

S ohledem na velké množství subdodávek (monolit, zednické práce, vzduchotechnika, střechy apod.) vzniká riziko spojené s nedostatečnou koordinací mezi harmonogramem prací, jakož i součinností ze strany subdodavatelů. Tyto skutečnosti mohou vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se

však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky subkoncernu Trigema Real Estate 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, která mohou mít negativní dopad na ekonomiku, na finanční trhy a na faktory uvedené v sekci 2 (Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině) mohou vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení oproti bydlení nájemnímu, toto by v důsledku mohlo vést ke snížení výnosů z prodeje bytů například snížením prodejní ceny, což by mělo v důsledku nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Rizika vztahující se k volnočasovým aktivitám

Riziko sezónnosti a klimatických podmínek

Skupina podniká v oblasti volnočasových aktivit (Nahoru Resort Monínec a Nahoru Resort Rokytnice) a vinařství (Dog in Dock). Volný čas, resp. obecně podnikání v oblasti cestovního ruchu, tvoří přibližně 6,5 % obratu Skupiny. Tyto volnočasové aktivity jsou silně závislé na sezónnosti a počasí. Nepříznivé klimatické podmínky, jako je nedostatek sněhu nebo extrémní sucho, mohou výrazně snížit návštěvnost a tržby nebo zapříčinit nízkou úrodu vína. I přes využití moderních technologií (např. technologie Snowstorage, která umožňuje uchovávání sněhu mimo sezónu) nelze zcela eliminovat vliv počasí. Výpadky v příjmech z těchto aktivit mohou ovlivnit celkovou výkonnost Skupiny. Tento segment je rovněž citlivý na změny v cestovním ruchu a spotřebitelském chování.

Sezónnost se projevuje i v letních měsících, kdy je poptávka po volnočasových službách závislá na počasí, školních prázdninách a ekonomické situaci domácností. V případě nepříznivého počasí v hlavní sezóně může dojít k poklesu návštěvnosti a nevyužití kapacit, což snižuje efektivitu provozu a návratnost investic. Výkyvy v návštěvnosti mohou způsobit problémy s cash flow a plánováním provozních nákladů. Skupina se snaží diverzifikovat nabídku služeb a rozšiřovat aktivity i mimo hlavní sezónu, avšak riziko sezónních výkyvů zůstává významné. Dlouhodobě nepříznivé klimatické trendy mohou ohrozit udržitelnost podnikání v této oblasti. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Riziko nízké návratnosti investic do areálů volného času

Provoz volnočasových areálů, rekreačních resortů a vinařství je spojen s vysokou investiční a provozní náročností. Výstavba, modernizace a údržba infrastruktury, jako jsou lanovky, ubytovací kapacity, restaurace či sportovní zařízení, vyžadují značné kapitálové výdaje. Návratnost těchto investic je často dlouhodobá a závisí na stabilní návštěvnosti a příznivých tržních podmínkách (návratnost investic se v případě nemovitostních investic do cestovního ruchu pohybuje okolo 25 let, u specifických investičních akcí typu lanové dráhy dosahuje návratnost až 30 let). V případě nenaplnění očekávané poptávky nebo neočekávaných výpadků v provozu může dojít k prodloužení doby návratnosti investic a zhoršení finanční stability projektů. Navíc je nutné počítat s pravidelnými investicemi do obnovy a modernizace zařízení, aby byla zachována konkurenceschopnost a atraktivita pro zákazníky.

Provozní náklady jsou ovlivněny nejen sezónností, ale i růstem cen energií, mezd a vstupních materiálů. Vysoké fixní náklady, například na údržbu areálů, personál nebo marketing, mohou v případě poklesu tržeb vést k provozním ztrátám. Skupina se snaží optimalizovat provozní efektivitu a využívat moderní technologie ke snižování nákladů, avšak riziko neočekávaných výdajů nebo nutnosti mimořádných investic zůstává. V případě nutnosti rychlé adaptace na nové trendy nebo legislativní požadavky může být Skupina nucena

vynaložit další prostředky, což může negativně ovlivnit její hospodářské výsledky. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Regulatorní a legislativní rizika v oblasti volnočasových aktivit

Podnikání ve volnočasových aktivitách podléhá řadě regulatorních a legislativních požadavků, které se mohou v čase měnit. Provoz lyžařských areálů, ubytovacích zařízení, restaurací či vinařství je regulován hygienickými, bezpečnostními, environmentálními a stavebními předpisy. Změny v legislativě, například zpřísnění environmentálních norem, požadavků na energetickou náročnost budov nebo pravidel pro nakládání s odpady, mohou vést k nutnosti dodatečných investic a zvýšení provozních nákladů. V případě nesplnění těchto požadavků hrozí sankce, omezení provozu nebo dokonce uzavření zařízení.

Rizikem jsou také změny v daňové legislativě, například úpravy sazeb DPH na služby v cestovním ruchu, které mohou ovlivnit cenovou politiku a konkurenceschopnost. Významné jsou i požadavky na ochranu osobních údajů zákazníků, zejména v souvislosti s digitalizací služeb a online rezervacemi. Skupina musí průběžně sledovat legislativní vývoj a přizpůsobovat své procesy, což vyžaduje odborné kapacity a může znamenat zvýšené administrativní zatížení. V případě nečekaných legislativních změn může být ohrožena kontinuita provozu a plánování investic. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Riziko mimořádných událostí a krizových situací

Volnočasové aktivity jsou citlivé na výskyt mimořádných událostí, jako jsou pandemie, přírodní katastrofy, požáry, povodně nebo jiné krizové situace. Pandemie COVID-19 v minulých letech ukázala, jak rychle může dojít k omezení nebo úplnému zastavení provozu volnočasových zařízení v důsledku vládních opatření, omezení pohybu osob a poklesu poptávky. Takové události mohou vést k výraznému propadu tržeb, nutnosti propouštění zaměstnanců a ztrátě investic do marketingu či rozvoje služeb. Obnovení provozu po krizových situacích je často spojeno s dodatečnými náklady na bezpečnostní opatření, hygienu a obnovu důvěry zákazníků.

Přírodní katastrofy, jako jsou povodně, vichřice nebo požáry, mohou způsobit přímé škody na majetku a infrastruktuře, což vede k nutnosti nákladných oprav a dočasnému omezení provozu. Dlouhodobé narušení provozu může ohrozit nejen ekonomické výsledky, ale i reputaci Skupiny v očích zákazníků a partnerů. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Riziko změny preferencí zákazníků a technologických trendů

Trh volnočasových aktivit je dynamický a podléhá rychlým změnám v preferencích zákazníků, technologických inovacích a nových trendech v trávení volného času. Zákazníci stále více vyhledávají zážitky na míru, digitální služby, ekologicky šetrné produkty a inovativní formy zábavy. Pokud Skupina nebude schopna včas reagovat na tyto změny, může dojít ke ztrátě konkurenceschopnosti a poklesu zájmu o její služby. Investice do nových technologií, digitalizace procesů a rozšiřování nabídky jsou nezbytné pro udržení atraktivity, avšak představují další finanční a provozní zátěž.

Rizikem je také rychlý nástup nových konkurentů, kteří mohou nabídnout inovativní produkty nebo služby s vyšší přidanou hodnotou. Skupina musí neustále sledovat vývoj trhu, analyzovat data o zákaznickém chování a investovat do vývoje nových produktů a služeb. V případě, že se nepodaří včas identifikovat a využít nové příležitosti, může dojít k poklesu tržního podílu a zhoršení ekonomických výsledků v segmentu volnočasových aktivit. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

<u>Rizika spojená s podnikáním v oblasti rizikového kapitálu (venture capital)</u>

Riziko nejisté návratnosti investic do startupů

Investice do startupů a technologických společností jsou ze své podstaty vysoce rizikové a návratnost těchto investic není zaručena. Mnoho startupů nedosáhne fáze ziskovosti nebo selže v důsledku nedostatečné poptávky, technologických problémů nebo špatného řízení. Skupina prostřednictvím svých dceřiných společností investuje do projektů v oblasti datové analytiky a digitalizace realitního trhu, jejichž obchodní modely se stále vyvíjejí. Pokud se tyto projekty neprosadí na trhu nebo nenajdou dostatečnou klientelu, může dojít ke ztrátě investovaného kapitálu. Tato rizika jsou typická pro venture capital a mohou mít negativní dopad na finanční výsledky Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Riziko technologického zastarávání a ztráty konkurenční výhody

Projekt společnosti FLAT ZONE s.r.o., a to stejnojmenná aplikace Flat Zone, představuje klíčový projekt v segmentu rizikového kapitálu. Technologické prostředí, ve kterém startupy působí, se vyvíjí velmi rychle a úspěch závisí na schopnosti inovovat a přizpůsobovat se novým trendům. Produkty a služby vyvíjené společností FLAT ZONE s.r.o. mohou být v budoucnu nahrazeny efektivnějšími nebo levnějšími řešeními konkurence. Pokud Skupina nebude schopna udržet technologickou relevanci svých investic, může dojít ke ztrátě tržního podílu a snížení hodnoty těchto aktiv. Zastaralost technologií může rovněž vést ke zvýšeným nákladům na modernizaci nebo k nutnosti odepsat investice. Vysoká dynamika trhu zvyšuje nejistotu návratnosti. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Riziko nedostatečné monetizace datových platforem

Projekty jako Flat Zone se zaměřují na sběr, analýzu a monetizaci dat z realitního trhu. Úspěch těchto platforem závisí na schopnosti přeměnit data na komerčně využitelné produkty a služby. V současnosti již sfúzovaná společnost Flat Zone generuje kladné provozní cash flow a také mírně pozitivní hospodářský výsledek, což je dáno zejména rozšiřováním počtu předplatitelů a subjektů z řad developerů, bank, pojišťoven a znalců, kteří služby Flat Zone využívají. Pokud se však v budoucnu nepodaří vytvořit dostatečně atraktivní nabídku pro banky, pojišťovny nebo developery, může být monetizace dat nedostatečná. Navíc existuje riziko, že uživatelé nebudou ochotni platit za přístup k datům nebo že konkurenční platformy nabídnou podobné služby zdarma. To by mohlo vést k neplnění obchodních plánů a znehodnocení investice. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Riziko regulatorních omezení v oblasti dat a ochrany soukromí

Datové platformy pracují s rozsáhlými soubory informací, včetně údajů z katastru nemovitostí a dalších veřejných i neveřejných zdrojů. Změny v legislativě, zejména v oblasti ochrany osobních údajů (zejména GDPR), mohou omezit možnosti sběru, zpracování a sdílení dat. V případě porušení předpisů hrozí vysoké sankce a reputační újma. Skupina musí zajistit, aby její datové aktivity byly v souladu s platnými právními předpisy, což vyžaduje průběžné právní a technické audity. Regulatorní nejistota může zpomalit rozvoj datových služeb a zvýšit provozní náklady. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

Reputační riziko

Investice do startupů a inovativních projektů nesou nejen finanční, ale i reputační riziko pro celou Skupinu. V případě neúspěchu některého z významných projektů, negativní publicity nebo sporů s partnery může dojít k poškození dobrého jména skupiny, což může ovlivnit i další oblasti jejího podnikání. Reputace je klíčová zejména při získávání nových investičních příležitostí, navazování partnerství a budování důvěry u zákazníků i investorů. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z Finanční záruky.

3. Rizikové faktory vztahující se k dluhopisům

Riziko nesplacení

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

Absence pojištění pohledávek z Dluhopisů

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

Riziko likvidity na Regulovaném trhu BCPP

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

Riziko krácení objednávky na upsání Dluhopisů

Vedoucí manažer bude oprávněn objem Dluhopisů uvedený v objednávkách investorů podle svého výhradního uvážení krátit, přičemž případný přeplatek, pokud vznikne, bude bez zbytečného odkladu vrácen na účet investora. V případě zkrácení objednávky nebude potenciální investor schopen uskutečnit investici do Dluhopisů v původně zamýšleném objemu. Zkrácení objednávky tedy může mít negativní vliv na hodnotu investice do Dluhopisů.

Poplatky

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

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Vedoucího manažera mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky, které nepřevýší 2 % z celkové jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů. Skutečná výše poplatků bude uvedena v produktové brožuře, termsheetu nebo bude sdělena klientovi před podáním pokynu, případně bude uvedena v pokynu. Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod. Obecné informace týkající se poplatků souvisejících s investicemi lze nalézt na internetových stránkách *https://www.csob.cz/csob/informace-pro-klienty-dle-mifid* v sekci *Náklady a poplatky spojené s investiční službou a investičním nástrojem*.

Riziko inflace

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, a proto může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu

měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní. Celková inflace za rok 2025 činila 2,5 %.[7] Ve 3. čtvrtletí 2026 bude inflace dle prognózy ČNB činit 2,5 % a na přelomu roku 2026 a 2027 se bude nacházet poblíž 2,2 %. V průběhu roku 2027 by měla opět vzrůst na 2,5 %.[8]

Riziko zákonnosti koupě Dluhopisů

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

Riziko předčasného splacení

Pokud dojde k úplnému nebo částečnému předčasnému splacení Dluhopisů včetně případů, kdy k tomu dojde bez souhlasu konkrétního Vlastníka dluhopisů, v souladu s Emisními podmínkami před datem jejich splatnosti, je vlastník Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent má právo Dluhopisy předčasně splatit (i) k 23. listopadu 2029 (pouze k tomuto dni) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy; a počínaje 23. květnem 2030 (včetně) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni). Toto právo může Emitent uplatnit pouze tehdy, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti (jak je tento pojem definován v článku 6.4 Emisních podmínek).

Riziko pevné úrokové sazby

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

Dluhopisy jsou vydané jako tzv. zelené dluhopisy, přičemž nelze zaručit, že dané použití výnosů nebo jakékoliv jiné atributy těchto Dluhopisů budou odpovídat investičním kritériím investorů, nebo že výnosy z těchto Dluhopisů budou pro určené použití úspěšně užity.

Záměrem Skupiny je použít výnos z Dluhopisů na Zelené projekty v souladu s podmínkami Rámce zeleného financování (jak jsou tyto pojmy definované v kapitole VIII. (Důvody nabídky a použití výnosů) tohoto Prospektu). Použití čistého výnosu z těchto Dluhopisů bude Emitentem evidováno. Výplata jistiny a úroků z Dluhopisů nebude závislá na tom, zda Zelené projekty splní jakákoli zelená nebo jiná obdobná kritéria.

Potenciální investoři by měli uvážit informace o využití výnosů uvedené v tomto Prospektu a Rámci zeleného financování. Potenciální investoři by měli sami určit, nakolik jsou takové informace relevantní pro účely jejich případné investice do takových Dluhopisů, a měli by provést jakékoli další šetření, které budou pokládat za vhodné.

Existuje riziko, že příslušné Zelené projekty financované z výnosů Dluhopisů nebo z částky odpovídající jejich čistému výnosu nebudou zcela nebo zčásti splňovat současná nebo budoucí očekávání potenciálních investorů nebo požadavky nebo jakákoli investiční kritéria nebo doporučení, které musí potenciální investoři nebo jejich investice splňovat, ať již na základě současných nebo budoucích platných právních předpisů nebo regulace, nebo na základě vlastních stanov nebo jiných pravidel pro správu investičních portfolií.

---

[7] Zdroj: Český statistický úřad, dostupné zde: https://csu.gov.cz/mira_inflace.

[8] Zdroj: Prognóza ČNB – léto 2026. Dostupné zde: https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/.

V současnosti se jasná právní, regulatorní nebo jiná definice a tržní konsensus ohledně toho, co představuje „zelené" dluhopisy nebo dluhopisy s jiným rovnocenným označením postupně vytváří.

Pokud jde o „zelené" dluhopisy, základ pro stanovení takové definice byl v EU dán uveřejněním nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 ze dne 18. června 2020 (**Taxonomie udržitelného financování EU**) v Úředním věstníku EU dne 22. června 2020, jakož i v nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2023/2631 ze dne 22. listopadu 2023 o evropských zelených dluhopisech a o volitelném zveřejňování informací o dluhopisech nabízených jako environmentálně udržitelné a informací o dluhopisech vázaných na udržitelnost (**Nařízení o evropských zelených dluhopisech**), které zavádí jednotné požadavky pro emitenty dluhopisů, kteří chtějí používat označení „evropský zelený dluhopis" nebo „EuGB" pro své dluhopisy zpřístupňované investorům v Evropské unii. Vztah mezi již vytvořeným regulatorním prostředím, existující tržní praxí, organizacemi jako Loan Market Association (LMA) nebo ICMA a jejich doporučeními, a Dluhopisy, které Emitent bude vydávat, však stále není zcela vyjasněn. Kromě toho se jedná o oblast, která byla a je předmětem mnoha a rozsáhlých dobrovolných a regulačních iniciativ s cílem vypracovat pravidla, pokyny, standardy, taxonomie a cíle. Potenciálním investorům tedy nelze nijak zaručit, že Dluhopisy budou takovou definici nebo označení splňovat. Status jakýchkoli Dluhopisů jako „zelených" (nebo majícím jiné rovnocenné označení) může proto být kdykoli zrušen. Dluhopisy vydané jako zelené dluhopisy podle tohoto Prospektu nejsou k datu tohoto Prospektu způsobilé k tomu, aby byl Emitent oprávněn používat označení „evropský zelený dluhopis" nebo „EuGB" podle Nařízení o evropských zelených dluhopisech, ani není Emitent povinen podnikat kroky k tomu, aby se Dluhopisy staly způsobilými k takovému označení. Přestože je cílem Skupiny, aby její Rámec zeleného financování byl v souladu s příslušnými cíli pro Taxonomii udržitelného financování EU a Nařízením o evropských zelených dluhopisech a za tímto účelem lze v budoucnu očekávat aktualizaci Rámce zeleného financování a plnění souvisejících povinností stanovených Nařízením o evropských zelených dluhopisech ze strany emitenta takových dluhopisů, nelze zaručit, že tomu tak bude.

Existuje riziko, že Zelené projekty nesplní některá nebo všechna očekávání potenciálních investorů týkající se jakýchkoli přímých nebo nepřímých „zelených" nebo jiných rovnocenně označených cílů nebo výsledků. Rovněž nelze zaručit, že během realizace Zelených projektů nedojde k žádným nepříznivým ekologickým nebo jiným dopadům. Kritéria pro to, co představuje Zelený projekt, se rovněž mohou měnit.

Emitent ani žádná jiná osoba neposkytuje potenciálním investorům žádné ujištění ani záruky ohledně vhodnosti nebo spolehlivosti jakékoli zprávy, hodnocení, posudku nebo osvědčení jakékoli třetí osoby, a to včetně Nezávislého stanoviska (jak je tento pojem definován v kapitole VIII (Důvody nabídky a použití výnosů) tohoto Prospektu) (ať už si Emitent takový dokument vyžádal či ne a ať už byl vypracován pro jakýkoliv účel) (takový dokument **Zpráva třetí osoby**), které jsou případně poskytnuty v souvislosti s Emisí dluhopisů, a zejména v souvislosti s tím, zda Zelené projekty splňují jakákoli zelená nebo jiná obdobná kritéria. Jakákoli Zpráva třetí osoby se nemusí týkat rizik, která mohou ovlivnit hodnotu Dluhopisů nebo jakéhokoli Zeleného projektu. Pro vyloučení pochybností Emitent uvádí, že jakákoli Zpráva třetí osoby není ani se nepovažuje za začleněnou do tohoto Prospektu nebo za jeho součást a neměla by být považována za doporučení Emitenta, Ručitele nebo jakékoli jiné osoby k nákupu, prodeji nebo držení jakýchkoli Dluhopisů. Jakákoli Zpráva třetí osoby je aktuální pouze k datu jejího vyhotovení. Potenciální investoři musí sami posoudit relevanci jakékoli takové Zprávy třetí osoby a informací v nich obsažených, jakož i poskytovatele takové Zprávy třetí osoby, pro účely jakékoli investice do Dluhopisů. Poskytovatelé takových Zpráv třetí osoby v současnosti nepodléhají žádnému zvláštnímu regulačnímu nebo jinému režimu či dohledu.

Záměrem Skupiny je použít výnos jakýchkoli takto specifikovaných Dluhopisů na Zelené projekty způsobem popsaným v kapitole VIII (Důvody nabídky a použití výnosů) tohoto Prospektu a získat a zveřejnit příslušné zprávy, hodnocení, posudky a osvědčení v souladu s Rámcem zeleného financování. Nelze však zaručit, že Skupina bude v tomto ohledu úspěšná. Současně nelze zaručit, že příslušné Zelené projekty bude možné realizovat takovým způsobem nebo v podstatné míře takovým způsobem, který Skupina původně předpokládala. Nelze rovněž zaručit, že takové Zelené projekty budou dokončeny ve stanoveném termínu nebo vůbec nebo s výsledky či výstupy (ať již s ohledem na životní prostředí či ne), jak Skupina původně očekávala nebo předpokládala.

Jakákoli taková událost nebo neplnění na straně Emitenta či Ručitele, zejména pokud jde o použití čistého výnosu nebo částky odpovídající čistému výnosu Dluhopisů na jakékoliv Zelené projekty nebo pokud jde o

získání nebo zveřejnění jakékoli Zprávy třetí osoby nebude (i) představovat Případ porušení a Vlastníci dluhopisů nebudou mít právo požadovat předčasné splacení Dluhopisů dle čl. 9.1 Emisních podmínek, (ii) zakládat jakýkoli nárok Vlastníka dluhopisů vůči Emitentovi či Ručiteli, ani (iii) zakládat povinnost Emitenta Dluhopisy předčasně splatit. Případné neposkytnutí jakékoli zprávy, včetně Zprávy třetí osoby, nebo nezískání posudku ze strany Emitenta či Ručitele rovněž nebude představovat Případ porušení. Výše uvedené události nebo neplnění na straně Emitenta či Ručitele však (i) mohou mít podstatný nepříznivý vliv na hodnotu takových Dluhopisů a potenciálně také na hodnotu jakýchkoli jiných Dluhopisů, které jsou určeny k financování Zelených projektů, (ii) mohou mít za následek nepříznivé důsledky pro některé investory, kteří dle svých investičních strategií mají investovat do „zelených" či jinak obdobně označených cenných papírů nebo (iii) mohou mít negativní dopad na to, zda budou Dluhopisy splňovat kritéria pro „evropské zelené dluhopisy". Investoři by měli zvážit dopad těchto skutečností na jejich očekávání ohledně „zelených" či udržitelných investic.

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 věřiteli (v případě neplatnosti Dluhopisů) z titulu práva na plnění z Finanční záruky obdržet.

Neexistence aplikační praxe

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

Riziko neplnění z Finanční záruky

K datu tohoto Prospektu Ručitel již finanční zárukou zajišťuje emisi Dluhopisů 2030, a to v limitu ručení ve výši 3.000.000.000 Kč. Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že Ručitel nemusí být v případě uplatnění práv z Finanční záruky schopen uhradit veškeré své dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Finanční záruky.

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	str.	Přesná URL adresa
Účetní závěrka Emitenta a zpráva nezávislého auditora za rok 2025	17-36 45-53	https://c.trigema.cz/files/publikace/2026/trigemafinance-2025-12-31-0-cs.xhtml?_gl=1*1swa921*_gcl_au*MTU5NDU1MjYyNS4xNzgxMTEwMzA1*_ga*MjI3OTM4NTc5LjE3ODExMTAyNjE.*_ga_N9X560XC09*czE3ODE0NTQ2MTYkbzUkZzEkdDE3ODE0NTQ2MzQkajQyJGwwJGgw
Mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta k 30. 06. 2026	14-47	https://c.trigema.cz/files/publikace/2026/TGF_IFRS_zaverka_06_2026.pdf?_gl=1*1q1khd0*_gcl_au*MTY1MDk0MTY3OS4xNzg3OTA4ODU0*_ga*MTkxNjU0NDY3MC4xNzg3OTA4ODUw*_ga_N9X560XC09*czE3ODg1MzA2NTEkbzMkZzEkdDE3ODg1MzA2NjEkajUwJGwwJGgw

Informace o Ručiteli/Skupině	str.	Přesná URL adresa
Konsolidovaná účetní závěrka a zpráva auditora Ručitele za rok 2025	89-128 129	https://c.trigema.cz/files/publikace/2026/TG_VZ2025_final.pdf?_gl=1*1lqerx6*_gcl_au*MTU5NDU1MjYyNS4xNzgxMTEwMzA1*_ga*MjI3OTM4NTc5LjE3ODExMTAyNjE.*_ga_N9X560XC09*czE3ODI5MDIxMDUkbzMwJGcxJHQxNzgyOTA1OTcwJGo1MyRsMCRoMA..
Konsolidovaná mezitímní neauditovaná účetní závěrka Ručitele k 30. 06. 2026	2-43	https://c.trigema.cz/files/publikace/2026/TG_konso_IFRS_30062026.pdf?_gl=1*jbl75s*_gcl_aw*R0NMLjE3OTE0Nzc2NjMuQ2p3S0NBandfcHpXQmhBa0Vpd0F3RENpMVl2QmlKMFhuWXhrU1U1ak5ySmt4XzZpLWxQM0tCQVByeWhOVW5KOUQ0YVhvbzBOR0xHaFNob0NWQjhRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*NTYzMjA4NDk5LjE3OTAwODEwMTE.*_ga*MjI3OTM4NTc5LjE3ODExMTAyNjE.*_ga_N9X560XC09*czE3OTE4ODY4ODgkbzY1JGcxJHQxNzkxODg2OTIxJGoyNyRsMCRoMA..

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 Finance a.s. se sídlem na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 087 15 343, LEI: 315700VDPJ1NHDWWA185, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24865. Emitent prohlašuje, že údaje uvedené v Prospektu jsou dle jeho nejlepšího vědomí v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam Prospektu.

Ke dni vyhotovení tohoto Prospektu, v Praze

Trigema Finance a.s.

Jméno: Ing. Marcel Soural
Funkce: člen správní rady

V. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

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

Emitent pověřil na základě příkazní smlouvy o obstarání emise dluhopisů datované k 29. června 2026 (**Příkazní smlouva**), společnost Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka BXXXVI 46, jako vedoucího manažera (**Vedoucí manažer**) obstaráním Emise a přípravou dokumentace související s Emisí. Emitent dále uzavře k Datu emise nebo okolo Data emise smlouvu o zajištění umístění dluhopisů s Vedoucím manažerem (**Smlouva o upsání**), na jejímž základě pověří Vedoucího manažera veřejnou nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů. Emitent dále uzavře smlouvu s administrátorem, na základě které pověří společnost ČSOB obstaráním přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP. Dluhopisy mohou být nabízeny výhradně prostřednictvím Vedoucího manažera, který upíše Dluhopisy od Emitenta a následně je prodá koncovým investorům.

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.

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

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

2. Umístění a nabídka Dluhopisů

Dluhopisy budou nabízeny Emitentem prostřednictvím Vedoucího 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 Vedoucím manažerem poběží od 19. října 2026 do 9. listopadu 2026 (včetně).

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

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

Podmínkou nákupu Dluhopisů od Vedoucího manažera je uzavření smlouvy o poskytování investičních služeb mezi investorem a Vedoucím manažerem a podání pokynu na obstarání nákupu Dluhopisů podle této smlouvy. V rámci veřejné nabídky v České republice bude Vedoucí manažer přijímat pokyny prostřednictvím

svého ústředí v Praze. V případě veřejné nabídky je možné Vedoucího manažera kontaktovat na telefonním čísle +420 800 300 300 nebo prostřednictvím emailové adresy info@csob.cz.

Minimální částka, za kterou bude investor oprávněn upsat a koupit Dluhopisy, není stanovena. Maximální objem jmenovité hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v Objednávce je omezen předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotou Dluhopisů. Jestliže objem Objednávek překročí objem Emise, je Vedoucí manažer oprávněn jím přijaté Objednávky investorů krátit podle své úvahy (s tím, že případný přeplatek bude bez prodlení vrácen na účet příslušného investora za tímto účelem sdělený Vedoucímu manažerovi). Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o vypořádání daného obchodu, které bude Vedoucí manažer zasílat jednotlivým investorům (za použití prostředků komunikace na dálku). Před doručením tohoto potvrzení nemůže investor s upisovanými Dluhopisy obchodovat.

V souvislosti s nabytím Dluhopisů prostřednictvím Vedoucího manažera mohou být investorovi do Dluhopisů účtovány poplatky, které nepřevýší 2 % z celkové jmenovité hodnoty nabývaných Dluhopisů. Skutečná výše poplatků bude uvedena v produktové brožuře, termsheetu nebo bude sdělena klientovi před podáním pokynu, případně bude uvedena v pokynu. Investor může být povinen platit další poplatky účtované osobou vedoucí evidenci Dluhopisů, osobou provádějící vypořádání obchodu s Dluhopisy nebo jinou osobou, tj. např. poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, za obstarání převodu Dluhopisů, služby spojené s úschovou Dluhopisů, resp. jejich evidencí apod. Obecné informace týkající se poplatků souvisejících s investicemi lze nalézt na internetových stránkách *https://www.csob.cz/csob/informace-pro-klienty-dle-mifid* v sekci *Náklady a poplatky spojené s investiční službou a investičním nástrojem*.

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

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

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

Kupní cena za Dluhopisy vydané v tranších po Datu emise bude určena Vedoucím manažerem vždy na základě aktuálních tržních podmínek. K částce kupní ceny jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše kupní ceny bude uveřejněna na internetových stránkách Vedoucího manažera www.csob.cz, v sekci Povinné informace, odkaz Emise cenných papírů.

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

Konečné výsledky veřejné nabídky obsahující rovněž celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících Emisi budou uveřejněny na internetových stránkách Emitenta www.trigema.cz v sekci Pro investory v odkazu Periodické informace a na internetových stránkách Vedoucího manažera www.csob.cz, v sekci Povinné 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 Vedoucím manažerem vyhodnoceno, že (i) cílovým trhem pro Dluhopisy jsou způsobilé protistrany, profesionální klienti ve smyslu Směrnice 2014/65/EU v platném znění (**MiFID II**) a také neprofesionální klienti z řad klientů Vedoucího manažera a (ii) při distribuci Dluhopisů na tomto cílovém trhu jsou vybrány všechny distribuční kanály, a to prostřednictvím služby prodeje bez poradenství, případně služby obhospodařování portfolia.

Jakákoli osoba následně nabízející, prodávající nebo doporučující Dluhopisy podléhající pravidlům MiFID II je zodpovědná za provedení své vlastní analýzy cílového trhu v souvislosti s Dluhopisy (buď přijetím, nebo vylepšením posouzení cílového trhu) a určení vlastních vhodných distribučních kanálů. Vedoucí 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 Vedoucí 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, tj. k 23. listopadu 2026. Odhad celkové výše poplatků spojených s přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu činí 50.000 Kč jako poplatek za přijetí a 15.000 Kč jako roční poplatek za obchodování.

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

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

Vedoucí 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. Vedoucí manažer může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

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

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

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

Kromě výše uvedeného Emitent a Vedoucí manažer žádají veškeré nabyvatele Dluhopisů, aby dodržovali ustanovení všech příslušných právních předpisů v každém státě (včetně České republiky), kde budou nakupovat, nabízet, prodávat nebo předávat Dluhopisy vydané Emitentem nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Prospekt, včetně jeho případných dodatků, nebo jiný nabídkový

či propagační materiál či informace s Dluhopisy související, a to ve všech případech na vlastní náklady a bez ohledu na to, zda tento Prospekt nebo jeho dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné, elektronické či jiné nehmotné podobě.

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

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

Emitent dále upozorňuje, že Dluhopisy nesmějí být nabízeny ani prodávány ve Spojeném království Velké Británie a Severního Irska (**Velká Británie**) prostřednictvím rozšiřování jakéhokoli materiálu či oznámení, s výjimkou nabídky prodeje osobám oprávněným k obchodování s cennými papíry ve Velké Británii na vlastní nebo na cizí účet, nebo za okolností, které neznamenají veřejnou nabídku cenných papírů ve smyslu zákona o společnostech z roku 1985 v platném znění The Companies Act 1985. Veškeré právní úkony týkající se dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000, v platném znění (**FSMA 2000**), nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (The Financial Promotion Order 2005) v platném znění, a předpisy o veřejných nabídkách a přijetí k obchodování z roku 2024 (Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024) 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 19. října 2026 do 15. října 2027 (včetně) a výhradně v České republice.

Podmínkou výše uvedeného souhlasu je uzavření písemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístnění 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, záložka Kdo jsme, sekce Pro investory, odkaz Periodické informace (https://www.trigema.cz/kdo-jsme/pro-investory/periodicke-informace/).

Délka nabídkového období: 19. října 2026 do 9. listopadu 2026 (včetně).

Emitent přijímá odpovědnost za obsah Prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístnění 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.

VI. EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy (**Dluhopisy**) vydávané společností Trigema Finance a.s., se sídlem na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 087 15 343, LEI: 315700VDPJ1NHDWWA185, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24865 (**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 8,10 % p.a., splatné v roce 2030 (**Emise** a jednotlivé dluhopisy vydávané v rámci Emise **Dluhopisy**), se řídí těmito emisními podmínkami (**Emisní podmínky**) a zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**).

Emise byla schválena rozhodnutím správní rady Emitenta ze dne 21. září 2026. Dluhopisům byl Centrálním depozitářem přidělen identifikační kód ISIN: CZ0003588055, CFI: DBFGGN a FISN: TRIGEMA FINANCE/8.1 DEB 20301123. Zkrácený název Emise je „TRIGEMA F. 8,10/30“.

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 15. října 2026, č. j. 2026/172195/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2026/00355/CNB/653, které nabylo právní moci dne 15. října 2026, 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, 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.

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

Emitent požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu BCPP (**Regulovaný trh BCPP**) a předpokládá, že Dluhopisy budou přijaty k obchodování k datu emise, tj. 23. listopadu 2026 (**Datum emise**).

Den konečné splatnosti Dluhopisů je 23. listopadu 2030 (**Den konečné splatnosti dluhopisů**). Činnosti administrátora spojené s výplatami úrokových výnosů a splacením Dluhopisů bude zajišťovat ČSOB (**Administrátor**). Vztah mezi Emitentem a Administrátorem v souvislosti s prováděním plateb Oprávněným osobám (jak je tento pojem definován níže) a v souvislosti s některými dalšími administrativními úkony v souvislosti s Emisí bude upraven smlouvou uzavřenou mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v určené provozovně Administrátora (**Určená provozovna**), jak je uvedena v článku 11.1.1 těchto Emisních podmínek.

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů budou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny finanční zárukou (**Finanční záruka**) na základě záruční listiny (**Záruční listina**) vystavené společností Trigema a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 614 66 123, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 12794 (**Ručitel**).

Činnosti kotačního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na příslušný regulovaný trh bude zajišťovat ČSOB. Emitent může pověřit výkonem služeb kotačního agenta jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (ČSOB nebo taková jiná osoba **Kotační agent**). Některé výrazy používané v těchto Emisních podmínkách jsou definovány v článku 16 těchto Emisních podmínek.

Zavazuje-li se Emitent v těchto Emisních podmínkách zajistit, aby třetí osoba (zejména Ručitel, nebo jakákoliv Dceřiná společnost) splnila nějakou povinnost, zavazuje se tím Emitent ve smyslu § 1769, věta

druhá zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**), že třetí osoba splní takovou povinnost a že nahradí škodu, kterou Vlastníci dluhopisů utrpí, pokud třetí osoba povinnost nesplní. První věta § 1769 Občanského zákoníku se v daných případech nepoužije.

Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje 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 Prospekt vyhotovuje či Ručitele, ani jako potvrzení Emitenta či Ručitele, kteří jsou předmětem Prospektu či kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta či Ručitele a schválením Prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta a jeho schopnost zaplatit úrokové výnosy, splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů nebo jinou platbu vyplývající z Dluhopisů, ani budoucí ziskovost Ručitele a jeho schopnost splnit jeho dluhy z Finanční záruky. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

1. Základní charakteristika Dluhopisů

1.1 Jmenovitá hodnota, druh, předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise

Dluhopisy budou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech. Každý Dluhopis má jmenovitou hodnotu 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). Předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise je 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 Oddělení práv na výnos z Dluhopisů

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

1.3 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

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

1.4 Vlastníci Dluhopisů

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

1.5 Ohodnocení finanční způsobilosti

Emitentovi nebyl k Datu emise (jak je tento pojem definování níže) 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 emise, lhůta pro upisování, emisní kurz, a místo úpisu Dluhopisů

2.1 Datum emise, lhůta pro upisování

Datum emise je stanoveno na 23. listopadu 2026. Dluhopisy mohou být vydány (i) jednorázově k Datu emise nebo (ii) v tranších kdykoli po Datu emise v průběhu Dodatečné lhůty pro upisování (jak je tento pojem definován níže).

Dluhopisy budou nabízeny od 19. října 2026 do 9. listopadu 2026 (včetně) (**Lhůta pro upisování**), případně během dodatečné lhůty pro upisování, kterou Emitent může stanovit, pokud nebude Lhůta pro upisování dostačující (**Dodatečná lhůta pro upisování**). Emitent je oprávněn stanovit Dodatečnou lhůtu pro upisování i opakovaně. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné lhůty pro upisování je Emitent povinen oznámit Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14.

Se souhlasem Vedoucího 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).

Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů po jejich vydání, a to bez zbytečného odkladu po uplynutí Dodatečné lhůty pro upisování Dluhopisů. Tato oznámení provede bez zbytečného odkladu způsobem uvedeným v článku 14.

2.2 Emisní kurz

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

Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude určen Vedoucím manažerem na základě aktuálních tržních podmínek. K částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise bude dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos, bude-li to relevantní. Aktuální výše emisního kurzu bude uveřejněna na internetových stránkách Vedoucího manažera na adrese www.csob.cz, v sekci Povinné informace, odkaz Emise cenných papírů, záložka Trigema. Pro zamezení jakýmkoli pochybnostem se stanoví, že Vedoucí manažer nemá vůči kterémukoli investorovi do Dluhopisů žádnou povinnost jakékoli Dluhopisy zpětně kupovat.

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

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

3. Status Dluhopisů

3.1 Pořadí uspokojení

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

3.2 Předkupní a přednostní práva

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

3.3 Finanční záruka

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny Finanční zárukou ve smyslu § 2029 a násl. Občanského zákoníku vzniklou na základě Záruční listiny vystavené Ručitelem. Znění Záruční listiny je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně, jak je uvedena v článku 11.1.1 Emisních podmínek, a její znění je rovněž zahrnuto do Prospektu.

4. Povinnosti Emitenta, Ručitele a Skupiny

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

4.1 Povinnost zdržet se zřízení Zajištění

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani Dceřiná společnost, do doby úplného splacení všech Dluhopisů a dluhů z nich plynoucích, nezřídí Zajištění jakýchkoliv dluhů, které by omezilo jejich práva k současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, ledaže Emitent nejpozději k okamžiku zřízení Zajištění zajistí, aby dluhy vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s nově zajišťovanými dluhy nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze (jak je tento pojem definován v článku 12 Emisních podmínek).

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

(a) zajišťuje jakékoli dluhy Emitenta, Ručitele či Dceřiné společnosti, které dohromady nepřesáhnou 10.000.000 Kč;

(b) zřizuje se k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta nebo Ručitele v Dceřiné společnosti a zajišťuje (v jakékoli výši) dluhové financování Dceřiné společnosti, Emitenta či Ručitele poskytnuté věřitelem mimo Skupinu (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů);

(c) vázne na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti k Datu emise;

(d) vázne nebo vzniká na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti v souvislosti s uzavřením smluvních nebo obdobných ujednání Emitentem, Ručitelem nebo Dceřinou společností za účelem předčasného nebo řádného splacení všech dluhů z Dluhopisů a v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem ve vztahu k takovým ujednáním, pokud k takovému splacení dojde do 90 dní od data zřízení takového Zajištění;

(e) vázne na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti v době, kdy ho Emitent, Ručitel nebo Dceřiná společnost nabyla;

(f) vázne nebo vzniká na majetku Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti v souvislosti se zajišťovacími deriváty uzavřenými Emitentem (vždy však pouze v souvislosti s Dluhopisy), Ručitelem nebo Dceřinou společnosti s ČSOB k zajištění proti pohybu úrokových sazeb, měnových kurzů nebo cen komodit (pro vyloučení pochyb s výjimkou jakýchkoli derivátů sloužících pro spekulativní účely);

(g) vyplývá ze smluvních ujednání Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti dohodnutých při refinancování dluhů zajištěných Emitentem, Ručitelem nebo Dceřinou společností, a to do výše původního Zajištění;

(h) vznikne ze zákona nebo na základě soudního nebo správního rozhodnutí, pokud Emitent, Ručitel nebo Dceřiná společnost v soudním či správním řízením vedoucím k vydání příslušného soudního, rozhodčího nebo správního rozhodnutí vystupoval aktivně a v dobré víře chránil své zájmy; nebo

(i) je zřízeno za účelem zajištění jakýchkoli závazků Dceřiné společnosti vzniklých v souvislosti s Projektovým financováním za předpokladu, že majetek nebo příjmy, k nimž byla předmětná zástavní práva nebo obdobná práva třetích osob zřízena, jsou (i) majetkem, který je využíván nebo kterého má být použito v souvislosti s projektem, ke kterému se Projektové financování vztahuje, (ii) příjmy či pohledávkami, které vzniknou z provozu, nesplnění sjednaných parametrů nebo jiných podmínek vyvlastnění, prodeje nebo zničení nebo poškození takového majetku (iii) akciemi, obchodními podíly nebo jinými instrumenty představujícími účast na právnické osobě která je příjemcem takového Projektového financování nebo (iv) pohledávkami za právnickou osobou, která je příjemcem takového Projektového financování,

ledaže v době zřízení Zajištění nebo bezprostředně před ní existuje Případ porušení nebo v důsledku zřízení Zajištění Případ porušení nastane nebo hrozí (přičemž existence Případu porušení nebo hrozba Případu porušení se nebude posuzovat v případě odstavců (c) a (d) výše, které představují na sobě nezávislé výjimky z povinnosti zdržet se zřízení Zajištění).

4.2 Povinnost udržovat Ukazatel finanční zadluženosti

Emitent zajistí, že do doby úplného splacení všech Dluhopisů a dluhů z nich plynoucích bude hodnota Ukazatele finanční zadluženosti nižší než 0,625. Ukazatel finanční zadluženosti bude vždy kontrolován ke stavu vypočtenému k 30. červnu (na základě neauditovaných konsolidovaných finančních údajů ve smyslu příslušných definic uvedených v článku 4.11) a k 31. prosinci (na základě auditovaných konsolidovaných finančních údajů ve smyslu příslušných definic uvedených v článku 4.11) příslušného roku v souladu Emisními podmínkami.

Emitent neprodleně poté, co se dozvěděl o porušení Ukazatele finanční zadluženosti, oznámí tuto skutečnost Administrátorovi a uveřejní ji způsobem uvedeným v článku 14. Do 20 Pracovních dnů po oznámení podle předchozí věty může jakákoli osoba snížit Ukazatel finanční zadluženosti na hodnotu nižší než 0,625 navýšením základního kapitálu Ručitele, poskytnutím příspěvku mimo základní kapitál Ručitele či poskytnutím úvěru nebo zápůjčky Ručiteli, za předpokladu, že tato bude podřízena dluhům z Finanční záruky (**Náprava**).

Bez zbytečného odkladu po zjednání Nápravy, a nejpozději do 35 Pracovních dnů ode dne, kdy se o porušení Ukazatele finanční zadluženosti dozvěděl a oznámil ho Administrátorovi, Emitent potvrzením od osoby či osob jednajících za Emitenta prokáže snížení Ukazatele finanční zadluženosti na hodnotu nižší než 0,625 Administrátorovi a uveřejní ji způsobem uvedeným v článku 14. 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, v případě, že se toto vztahuje k porušení hodnoty Ukazatele finanční zadluženosti k 31. prosinci, obsahovat potvrzení Zvoleného auditora o uvedených finančních ukazatelích. V ostatní případech budou potvrzovat finanční ukazatel osoby oprávněné jednat za Emitenta a Ručitele.

Po prokázání Nápravy Ukazatele finanční zadluženosti na základě nejbližšího následujícího data testování Ukazatele finanční zadluženosti, může dojít k uvolnění přebytečných prostředků původně poskytnutých za účelem Nápravy, které již nejsou potřebné pro splnění Ukazatele finanční zadluženosti, a to v souladu s podmínkami článku 4.5.

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

4.3 Omezení finančního zadlužení Skupiny

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech Dluhopisů a dluhů z nich plynoucích, Emitent, Ručitel ani Dceřiná společnost nezvýší, přímo ani nepřímo, svou Finanční zadluženost v daném kalendářním roce, pokud by v důsledku takového zvýšení (i) Ukazatel finanční zadluženosti překročil hodnotu 0,625 nebo (ii) nastal a trval Případ porušení nebo Případ porušení hrozil.

4.4 Transakce s propojenými osobami

Emitent se zavazuje a zajistí, že on, Ručitel ani žádný člen Skupiny, do doby úplného splacení všech Dluhopisů a dluhů z nich plynoucích, neuzavře smlouvu ani neprovede transakci s Dceřinou společností ultimátní ovládající osoby nebo s jakoukoliv Ultimátní ovládající osobou jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku nebo za podmínek, které jsou pro Emitenta, Ručitele nebo jiného člena Skupiny výhodnější než podmínky obvyklé v obchodním styku.

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoliv transakce mezi členy Skupiny navzájem.

4.5 Omezení distribucí

Emitent zajistí, že Ručitel (a v případě bodu (iii) níže rovněž Dceřiná společnost), do doby úplného splacení všech Dluhopisů a dluhů z nich plynoucích, (i) nenavrhne usnesení o výplatě, ani nerozdělí či nevyplatí dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním kapitálu, podíl na jiných vlastních zdrojích, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Ručitele či úroku z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty, (ii) neposkytne úvěr, zápůjčku a neučiní jiné jednání mající obdobný účinek, ani (iii) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umořením svých dluhů (včetně platby úroků) vůči Sponzorovi, ovládajícím osobám (včetně Ultimátních ovládajících osob) nebo jakékoli jejich dceřiné společnosti (s výjimkou členů Skupiny), pokud (A) k okamžiku takového jednání Ukazatel finanční zadluženosti překračuje hodnotu 0,5, (B) by v důsledku takového jednání Ukazatel finanční zadluženosti překročil hodnotu 0,5 (testování musí být provedeno na základě posledních dostupných finančních výkazů, včetně případných finančních výkazů neuveřejňovaných dle článku 4.10, ne starších než 180 dnů) nebo (C) by v okamžiku takového jednání nebo v důsledku takového jednání nastal a trval Případ porušení nebo Případ porušení hrozil.

Omezení dle tohoto článku 4.5 se neuplatní na jednání dle bodu (i) nebo (ii) výše ve prospěch Sponzora, ovládajících osob (včetně Ultimátních ovládajících osob) nebo jakékoli jejich dceřiné společnosti (s výjimkou členů Skupiny), pokud celkový objem takto poskytnutých prostředků nepřekročí během jednoho finančního roku Ručitele částku 20.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jiných měnách) a pokud v době takového jednání neexistuje Případ porušení a Případ porušení by důsledku takového jednání nenastal.

Emitent se zavazuje, že do doby úplného splacení všech Dluhopisů a dluhů z nich plynoucích, neposkytne úvěr, zápůjčku a neučiní jiné jednání mající obdobný účinek, jiné osobě než Ručiteli nebo Dceřiné společnosti.

4.6 Omezení nakládání s majetkem Skupiny

Emitent se zavazuje a zajistí, že Emitent, Ručitel ani Dceřiná společnost, do doby úplného splacení všech Dluhopisů a dluhů z nich plynoucích, neprodá, nedaruje ani jiným způsobem nezcizí žádnou součást svého majetku jinak než za podmínek obvyklých v obchodním styku nebo pokud by v důsledku takového jednání Ukazatel finanční zadluženosti překročil hodnotu 0,625.

4.7 Neplnění limitu výše vlastního kapitálu Ručitele

Emitent se zavazuje a zajistí, že do doby úplného splacení všech Dluhopisů a dluhů z nich plynoucích, výše vlastního kapitálu Ručitele (i) k 30. červnu 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 nebude nižší než 2.400.000.000 Kč (slovy: dvě miliardy čtyři sta milionů korun českých).

4.8 Omezení přeměn

Emitent se zavazuje a zajistí, že on ani Ručitel se, do doby úplného splacení všech Dluhopisů a dluhů z nich plynoucích, nezúčastní fúze, sloučení, rozdělení, převodu jmění na společníka, přesunu sídla do jiné jurisdikce nebo jiné přeměny, neuskuteční změnu své právní formy, neprodá základní kapitál jiné společnosti ani do něj nevloží vklad ani žádným jiným způsobem nepřevede, nezastaví ani nepronajme svůj závod ani jeho podstatnou část (**Přeměna**), ledaže v důsledku Přeměny (i) Emitent, respektive Ručitel zůstane součástí Skupiny, (ii) k Přeměně dojde výlučně mezi členy Skupiny a nedojde při ní k distribuci nebo převodu aktiv mimo Skupinu, (iii) neexistuje žádný Případ porušení a v důsledku Přeměny nenastane, nebude hrozit ani trvat žádný Případ porušení (iv) schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů a Ručitele platit své dluhy z Finanční záruky nebude podstatně negativně ovlivněna a (v) Přeměna nebude mít vliv na platnost a účinnost Finanční záruky.

Emitent se zavazuje a zajistí, že Dceřiná společnost se nezúčastní Přeměny, ledaže (i)(A) v důsledku Přeměny dojde k odštěpení bytových nebo nebytových jednotek v rámci residenčních projektů takové Dceřiné společnosti do separátní entity v rámci Skupiny, (B) v důsledku Přeměny nedojde ke zvýšení Ukazatele finanční zadluženosti nad hodnotu 0,625 a (C) Přeměna bude provedena za podmínek obvyklých v obchodním styku, jak vyplývá ze znaleckého posudku přijatelného pro Administrátora, nebo (ii) ledaže Přeměna zahrnuje pouze fúze Dceřiných společností navzájem.

4.9 Informační povinnosti Emitenta

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

Emitent je povinen oznámit informační povinnosti plynoucí z přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP Administrátorovi v příslušných zákonných lhůtách. Rovněž uveřejní způsobem uvedeným v článku 14 v níže uvedených lhůtách následující dokumenty a informace v českém jazyce:

(a) informaci o hodnotách a potvrzení o výsledku kontroly hodnoty Ukazatele finanční zadluženosti a výše vlastního kapitálu Ručitele k 30. červnu každého roku počínaje 2026, a to nejpozději do 30. září stejného roku; a

(b) informaci o hodnotách a potvrzení o výsledku kontroly hodnoty Ukazatele finanční zadluženosti a výše vlastního kapitálu Ručitele k 31. prosinci každého roku počínaje 2025, a to do 30. června následujícího roku;

přičemž potvrzení o hodnotě Ukazatele finanční zadluženosti dle bodu (a) i (b) výše vydá osoba nebo osoby oprávněné jednat za Emitenta a Ručitele.

4.10 Informační povinnosti Ručitele

Emitent zajistí, že Ručitel prostřednictvím Emitenta zašle Administrátorovi a uveřejní způsobem uvedeným v článku 14:

(a) oznámení o jakékoli významné změně ve finanční situaci Ručitele, která by mohla mít negativní vliv na plnění povinností vyplývajících z Finanční záruky, a to nejpozději do 5 Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl. Pro vyloučení pochybností významnou změnou finanční situace Ručitele se pro účely tohoto odstavce rozumí vždy změna spočívající ve snížení alespoň deseti procent konsolidovaných aktiv Ručitele;

(b) roční auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou (podle příslušných právních předpisů) v souladu s mezinárodními účetními standardy (**IFRS**) k poslednímu dni každého účetního období a ověřenou Zvoleným auditorem, a to nejpozději do 6 měsíců od konce příslušného účetního období;

(c) pololetní neauditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou (podle příslušných právních předpisů) v souladu s IFRS k poslednímu dni každého pololetí účetního období, a to nejpozději do 3 měsíců od konce příslušného účetního období;

(d) zprávu o podnikání Skupiny vyhotovenou za každý rok končící 31. prosince a každé pololetí končící 30. června, obsahující (A) obraz alespoň o (i) aktuálním stavu výstavby či prodeje developerských projektů společností ze Skupiny, (ii) přehledu plánovaných projektů a stav jejich realizace, (iii) popisu aktuálních trendů a vyhlídkách jejich budoucího vývoje na trzích, kde společnosti ze Skupiny působí a (B) prohlášení jedné nebo více osob oprávněných jednat za Ručitele o tom, že podle její nebo jejich nejlepšího vědomí informace ve zprávě o podnikání Skupiny poskytují věrný a poctivý obraz, a to ve lhůtě šesti měsíců od konce příslušného roku, resp. třech měsíců od konce příslušného pololetí; a

(e) informace o přijetí úvěru nebo jiného dluhového financování od třetí osoby členem Skupiny ve výši, která přesahuje deset procent celkových konsolidovaných aktiv skupiny Ručitele.

4.11 Definice

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

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

Finanční zadluženost znamená hodnotu odpovídající součtu řádků (i) Dlouhodobé emitované dluhopisy, (ii) Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky, (iii) Dlouhodobé závazky z leasingů, (iv) Krátkodobé emitované dluhopisy, (v) Krátkodobé přijaté úvěry a půjčky, (vi) Krátkodobé závazky z leasingu a (vii) Derivátové finanční nástroje, zjištěnou vždy podle poslední uveřejněné konsolidované účetní závěrky Ručitele podle IFRS.

Projektové financování znamená ujednání o poskytnutí finančních prostředků, které mají být v převážné míře použity k financování koupě, výstavby, rozšíření nebo využití jakéhokoli majetku, přičemž osoby poskytující takové finanční prostředky souhlasí s tím, aby tyto finanční prostředky byly dlužníkem splaceny z příjmů z užívání, provozování, prodeje, náhrad za zničení nebo poškození financovaného majetku, a k datu poskytnutí takového financování mohli poskytovatelé takových finančních prostředků oprávněně předpokládat, že jistina a úrok z takto poskytnutých finančních prostředků budou splaceny z takových příjmů z projektu.

Sponzor znamená jakéhokoli přímého společníka či akcionáře Emitenta, Ručitele nebo Dceřiné společnosti.

Ukazatel finanční zadluženosti znamená k rozhodnému datu poměr (a) Finanční zadluženosti k (b) hodnotě celkových aktiv Skupiny zjištěných z poslední uveřejněné konsolidované účetní závěrky Ručitele podle IFRS, vždy po odečtení hodnot odpovídajících součtu řádků (i) Dlouhodobé smluvní závazky a (ii) Smluvní závazky, zjištěných vždy podle poslední uveřejněné konsolidované účetní závěrky Ručitele podle IFRS.

V případě, změn vyžadovaných v důsledku změny zákona, IFRS, požadavků auditora Ručitele nebo praxe daňových orgánů či jiných orgánů veřejné moci, jimž Emitent, Ručitel či Dceřiná společnost podléhá, nebo z jiného důvodu, budou do výpočtu Ukazatele finanční zadluženosti zahrnuty i dluhy, které by k datu tohoto Prospektu jinak náležely do některé z kategorií uvedených v bodech (i) a (ii) předchozího odstavce a bodech (i) až (vii) definice Finanční zadluženosti.

Bez ohledu na předchozí definice se Ukazatel finanční zadluženosti pro účel posuzování plnění povinností uvedených 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 180 dnů, se zohledněním příslušného jednání s předběžným (*pro forma*) účinkem v rámci takového výpočtu.

Ultimátní ovládající osoba znamená:

(a) jakoukoli osobu, jež drží přímý nebo nepřímý podíl alespoň 50 % na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech v Ručiteli nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu nebo dozorčího orgánu Ručitele, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit; a/nebo

(b) nadaci nebo fond kontrolovaný osobou dle písm (a) výše, případně nadaci nebo fond, beneficientem kterého je osoba dle písm. (a) výše; a/nebo

(c) statutární orgán společnosti, jejímiž společníky jsou osoby uvedené v písm. (b) výše.

Zajištění znamená jakýkoli závazek ze směnky, zástavní právo, zajišťovací převod práva, zadržovací právo nebo jakoukoli jinou formu věcně-právního zajištění včetně (nikoli však výlučně) jakéhokoli obdobného institutu podle jiného než českého práva.

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

5. Výnos

5.1 Způsob úročení, výnosové období

Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou ve výši 8,10 % 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.

Úrokové výnosy budou vypláceny zpětně za každé Výnosové období, vždy 23. května a 23. listopadu každého roku (**Den výplaty úroků**), a to v souladu s článkem 7 Emisních podmínek a Smlouvou s administrátorem. První platba úrokových výnosů bude provedena k 23. květnu 2027.

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

5.2 Konec úročení

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

5.3 Konvence pro výpočet úroku

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

5.4 Stanovení úrokového výnosu

Částka úrokového výnosu náležící k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek nesplacené jmenovité hodnoty takového Dluhopisu, Úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného zlomku dní vypočteného podle konvence pro výpočet úroku uvedené v článku 5.3.

Jakákoliv další částka splatná dle těchto Emisních podmínek příslušející k jednomu Dluhopisu vypočtená podle tohoto článku bude Administrátorem zaokrouhlena na základě matematických pravidel na dvě desetinná místa a oznámena bez zbytečného odkladu Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14.

6. Splacení a odkoupení Dluhopisů

6.1 Konečná splatnost

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

6.2 Odkoupení dluhopisů

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

6.3 Zánik dluhopisů

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

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

6.4 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

Emitent má právo:

(a) k 23. listopadu 2029 (pouze k tomuto dni) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy; a

(b) počínaje 23. květnem 2030 (včetně) předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy, a to k jakémukoli dni,

(písm. (a) a (b) jako **Den předčasné splatnosti**).

Přičemž platí, že právo předčasně splatit v souladu s písm. (a) a (b) výše může Emitent uplatnit pouze, pokud toto oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 14 nejpozději 40 (čtyřicet) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti.

Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, příslušný alikvotní úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti, a, v případě předčasného splacení dle písm. (a) výše, mimořádný výnos ve výši 1 % jmenovité hodnoty Dluhopisů. Na výplatu mimořádného výnosu použijí přiměřeně ustanovení těchto Emisních podmínek ohledně výplaty jmenovité hodnoty Dluhopisů. V případě předčasného splacení dle písm. (b) výše nebude vyplácen žádný mimořádný výnos.

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

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

6.5 Odkup Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Pro účely tohoto článku je **Změnou ovládání** situace, kdy Povolené osoby přestanou přímo či nepřímo vlastnit (a v případě svěřenského fondu držet prostřednictvím takového svěřenského fondu do něj vyčleněný) přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech Emitenta nebo Ručitele v rozsahu alespoň 50 %.

V případě, že dojde ke Změně ovládání, oznámí Emitent tuto skutečnost bez zbytečného prodlení, nejpozději však do 3 (tří) Pracovních dnů poté, co se o takové skutečnosti dozví, písemně Administrátorovi, a dále též Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14. V případě, že dojde ke Změně ovládání, je Vlastník dluhopisů oprávněn podle svého rozhodnutí požádat Emitenta o odkup všech svých Dluhopisů (tj. před Dnem konečné splatnosti dluhopisů) písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o odkupu**), a to vždy za 101 % jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni odkupu (jak je tento pojem definován níže) navýšené o odpovídající alikvotní úrokový výnos dle článku 5 těchto Emisních podmínek. Emitent má povinnost od takového Vlastníka dluhopisů jím vlastněné Dluhopisy odkoupit s tím, že všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými do 30 (třiceti) dnů od okamžiku, kdy Vlastník dluhopisů doručil Oznámení o odkupu Administrátorovi (**Den odkupu**).

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

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

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

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

6.6 Domněnka splacení

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

7. Platební podmínky

7.1 Měna plateb

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

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

dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu ani za Případ porušení těchto Emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

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

7.3 Konvence pracovního dne

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

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

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

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

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

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

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

Jakékoli dokumenty předložené Oprávněnými osobami a Emitentem Administrátorovi v souvislosti s platbami Oprávněným osobám musí být v českém nebo anglickém jazyce nebo přeloženy do českého jazyka soudním překladatelem, není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak nebo není-li jinak dohodnuto s Administrátorem.

7.5 Provádění plateb

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

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

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

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

Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy je splněna řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v českých korunách, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v českých korunách. Pokud Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi řádnou Instrukci, tak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku je splněna řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s dodatečně doručenou řádnou Instrukcí podle tohoto článku a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor

obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora. Oprávněná osoba nemá v takovém případě nárok na jakýkoli úrok nebo jiný výnos či doplatek za dobu prodlení způsobenou opožděným zasláním Instrukce.

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

7.6 Změna způsobu provádění plateb

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně způsobu provádění plateb, pokud tato změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům dluhopisů oznámeno v souladu s ustanovením článku 14 těchto Emisních podmínek. V opačném případě bude o takové změně rozhodovat Schůze v souladu s článkem 12 Emisních podmínek.

8. Zdanění

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

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

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

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

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

9. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech porušení

9.1 Případy porušení

Emitent je povinen svolat Schůzi podle článku 12.1.1, pokud nastane a trvá Případ porušení, přičemž pro účely tohoto článku 9.1 Případ porušení „trvá“, dokud není napraven, a takto svolaná Schůze může Prostou většinou rozhodnout, že Vlastník dluhopisů může písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, které vlastní a které po doručení Oznámení o předčasném splacení nezcizí, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 5 těchto Emisních podmínek, a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Emisních podmínek.

Pokud Schůze svolaná podle předchozího odstavce nerozhodne, že Vlastníci dluhopisů mohou požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů dle předchozího odstavce, může každá Osoba oprávněná k účasti na schůzi (jak je tento pojem definován v článku 12.2) a která podle zápisu ze Schůze hlasovala pro předčasné splacení nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), podle své úvahy Oznámením o předčasném splacení požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni účasti na schůzi (jak je definován níže) a které od té doby nezcizila, a dosud

nevyplaceného narostlého výnosu z těchto Dluhopisů v souladu s článkem 5, a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) splatit v souladu s článkem 9.2. Žadatel musí toto právo uplatnit do 30 dnů od zpřístupnění usnesení Schůze podle článku 12.5, jinak toto jeho právo zaniká.

Případ porušení znamená každou z následujících situací:

(a) Neplacení

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

(b) Porušení jiných povinností

Emitent nesplní nebo poruší jakoukoli povinnost (jinou než uvedenou v bodě 9.1(a) výše a bodech (c) až (m) níže) vyplývající z těchto Emisních podmínek nebo ze Smlouvy s Administrátorem (pro vyloučení pochybností se stanoví, že za takovou povinnost se (i) považuje vždy porušení jakékoli povinnosti Emitenta uvedené v článku 4 a situace, kdy Emitent nezajistil, aby bylo splněno, co bylo ujednáno dle článku 4) a (ii) nepovažuje skutečnost zakládající právo Vlastníka dluhopisu požadovat odkup Dluhopisů podle článku 6.5) a takové nesplnění nebo porušení nebude napraveno do 30 dnů ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn jakýmkoli Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny. V případě článku 4.2 nastane Případ porušení, pokud nedojde k Nápravě v souladu s podmínkami tam uvedenými.

(c) Křížové neplnění Emitenta

Jakýkoli dluh Emitenta v souhrnné výši alespoň 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti Emitentem nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 15 Pracovních dnů.

(d) Křížové neplnění Ručitele

Jakýkoli dluh Ručitele v souhrnné výši alespoň 50.000.000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti Ručitelem nebo (ii) není uhrazený v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 15 Pracovních dnů.

(e) Křížové neplnění Skupiny

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

(f) Ukončení finanční záruky

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

(g) Protiprávnost

Dluhy z Dluhopisů nebo povinnosti z Finanční záruky se stanou právně nevymahatelnými (byť jen částečně), budou v rozporu s právními předpisy nebo se pro Emitenta nebo Ručitele stane

protiprávním plnit jakoukoli svou povinnost podle Emisních podmínek Dluhopisů nebo v souvislosti s Dluhopisy, resp. Finanční zárukou.

(h) Ukončení kotace Dluhopisů

Dluhopisy nebudou nejpozději k Datu emise přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo jiném regulovaném trhu, který Regulovaný trh BCPP nahradí (popř. na obdobném trhu nástupce BCPP) nebo z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy, které byly na základě žádosti Emitenta přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který Regulovaný trh nahradí (s výjimkou předčasného splacení v souladu s článkem 6.4).

(i) Soudní a jiná rozhodnutí

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

(j) Exekuční řízení

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci či obdobnému řízení ohledně jakékoli části majetku Emitenta nebo Ručitele, jehož hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající pěti procentům celkových konsolidovaných aktiv Skupiny podle poslední uveřejněné účetní závěrky, a toto omezení nebude zrušeno či toto řízení zastaveno či zrušeno do 30 dnů.

(k) Likvidace

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

(l) Ukončení činnosti

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

(m) 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 soudem zamítnut z důvodu, že Emitentův či Ručitelův majetek nepokryje náklady a výdaje spojené s insolvenčním řízením; nebo (iv) Emitent či Ručitel navrhne nebo uzavře dohodu o narovnání, sestavení časového harmonogramu plnění pohledávek nebo jiné úpravě svých dluhů, protože je není schopen plnit řádně a včas.

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem Vlastníkovi dluhopisů se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém Vlastník dluhopisů doručil Emitentovi prostřednictvím Administrátora na Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení, 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 Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ohledně jeho Dluhopisů a jen pokud je zpětvzetí adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny nejpozději 8 (osm) Pracovních dnů předtím, než se příslušné částky stávají splatnými podle předchozího článku 9.2. Toto zpětvzetí však nemá vliv na 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 ČSOB.

Určená provozovna je na následující adrese:

Radlická 333/150
150 57 Praha 5

11.1.2 Změna Administrátora, Určené provozovny

Emitent je oprávněn kdykoli jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora a určit jinou nebo další Určenou provozovnu, popřípadě určit další obstaravatele plateb, pokud taková změna nebude mít negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů. Změnu Administrátora nebo Určené provozovny nebo určení dalších obstaravatelů plateb Emitent oznámí Vlastníkům dluhopisů způsobem uvedeným v článku 14. Tato změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 dnů ode dne oznámení, ledaže je v ní stanoveno pozdější datum účinnosti. Avšak jakákoli změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 dnů před Dnem výplaty nebo i po něm, nabude účinnosti 30. dnem po Dni výplaty. Pokud by změna Administrátora nebo Určené provozovny měla negativní dopad na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

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

11.2 Kotační agent

11.2.1 Kotační agent

Kotačním agentem je ČSOB.

11.2.2 Další a jiný Kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta.

11.2.3 Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům dluhopisů

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

12. Schůze a změny Emisních podmínek

12.1 Působnost a svolání Schůze

12.1.1 Právo svolat Schůzi

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

(a) stanovených Emisními podmínkami, platnými právními předpisy a v souladu s nimi;

(b) kdy Emitent Schůzi nesvolal, přestože měl povinnost tak učinit; a

(c) kdy je konání Schůze předpokládáno v článcích 4 nebo 9.

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

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

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

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

(a) v případě návrhu změny Emisních podmínek, pokud se souhlas Schůze ke změně Emisních podmínek podle Zákona o dluhopisech vyžaduje; nebo

(b) když je svolání a konání Schůze předpokládané v Emisních podmínkách, tj. v článcích 4.1, 7.6, 9.1 nebo 11.1.2, přičemž se tyto situace nepovažují za změny zásadní povahy ve smyslu § 21 odst. 1 Zákona o dluhopisech.

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

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

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je svolavatel povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 14, a to nejpozději 15 dnů před dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 dnů před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) adresovaným Emitentovi a doručeným do Určené provozovny. Emitent bez zbytečného odkladu zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku, avšak v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisů, který je svolavatelem).

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

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

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

12.2.1 Osoby oprávněné se zúčastnit Schůze

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

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

12.2.2 Hlasovací právo

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

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

12.2.3 Účast dalších osob na Schůzi

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

12.3 Průběh Schůze; rozhodování Schůze

12.3.1 Usnášeníschopnost

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

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

12.3.2 Předseda Schůze

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

12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se Zákonem o dluhopisech oprávněn (i) uplatňovat ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění Emisních podmínek ze strany Emitenta a (iii) činit ve prospěch všech Vlastníků dluhopisů další jednání a chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem. Případná smlouva o ustanovení společného zástupce bude veřejnosti přístupná na internetových stránkách Emitenta uvedených v článku 14.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se (i) schvaluje návrh podle článku12.1.2(a) nebo (ii) volí a odvolává společný zástupce, je třeba Kvalifikované většiny. Pokud nestanoví zákon či tyto Emisní podmínky jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

12.3.5 Odročení Schůze

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

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a) usnášeníschopná během jedné hodiny od stanoveného začátku, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do šesti týdnů původního termínu Schůze a ne dříve než pět Pracovních dnů po konání původní Schůze. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 dnů od původního termínu Schůze. Náhradní Schůze rozhodující o změně Emisních podmínek podle článku 12.1.2(a) je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1. Lhůta pro oznámení konání Schůze podle článku 12.1.3 se pro účely svolání náhradní Schůze zkracuje na 5 pracovních dnů.

Emitent je oprávněn svolat náhradní Schůzi rovněž současně se svoláním původní Schůze nebo kdykoli před konáním řádné Schůze tak, aby se konala alespoň 5 pracovních dnů ode dne, na který byla svolána původní Schůze.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

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

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

12.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutné uvést počet Dluhopisů, o jejichž předčasné splacení se žádá, majetkový účet, na kterém jsou Dluhopisy vedeny, typ majetkového účtu a jméno obchodníka, u kterého je účet vedený. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny nebo ověřeny oprávněným pracovníkem Administrátora. Žadatel musí ve lhůtě pro doručení Žádosti doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7.

12.5 Zápis z jednání Schůze

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

Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis 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 14 a případně způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky, je-li odlišný.

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

12.6 Upozornění

Emitent tímto ve smyslu § 23 odst. 9 Zákona o dluhopisech upozorňuje, že se Emisní podmínky v následujících záležitostech odchylují od § 23 odst. 5 a odst. 7 Zákona o dluhopisech:

(a) odchylně od § 23 odst. 5 Zákona o dluhopisech, má Žadatel v případech uvedených v prvním odstavci článku 12.4.1 právo pouze požadovat splacení dosud nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, nikoliv odkup Dluhopisů za tržní cenu;

(b) odchylně od § 23 odst. 5 a 7 Zákona o dluhopisech se částky, na jejichž výplatu má Žadatel právo podle článku 12.4.1, stávají splatnými až 30 dní po uplynutí Lhůty pro žádost, nikoliv 30 dnů po podání samotné Žádosti.

12.7 Rozhodování mimo Schůzi

12.7.1 Oznámení návrhu rozhodnutí

V souladu s těmito Emisními podmínkami je přípustné i rozhodování mimo Schůzi. V takovém případě svolavatel oznámí všem Vlastníkům dluhopisů návrh rozhodnutí způsobem stanoveným v článku 14 Emisních podmínek. Návrh rozhodnutí musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN, (iii) text navrhovaného rozhodnutí a jeho zdůvodnění, (iv) lhůtu pro doručení vyjádření Vlastníka dluhopisu, která činí nejméně 15 (patnáct) dnů, (v) Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi, (vi) podklady potřebné pro přijetí rozhodnutí a (vii) další informace a údaje dle uvážení svolavatele.

12.7.2 Osoby oprávněné rozhodovat mimo Schůzi

Rozhodování mimo Schůzi je oprávněn se účastnit pouze ten Vlastník dluhopisu, který byl evidován jako Vlastník dluhopisu v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke konci kalendářního dne předcházejícího o sedm (7) kalendářních dnů dni oznámení návrhu rozhodnutí dle článku 12.7.1 (**Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro rozhodování mimo Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisu a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro rozhodování mimo Schůzi se nepřihlíží.

12.7.3 Přijetí rozhodnutí

Rozhodnutí je přijato dnem, v němž bylo doručeno vyjádření posledního Vlastníka dluhopisů k návrhu, nebo marným uplynutím posledního dne lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků dluhopisů, bylo-li dosaženo počtu hlasů potřebného k přijetí rozhodnutí. Pokud se Vlastník dluhopisů nevyjádří, platí, že s návrhem nesouhlasí. Jedná-li se o návrh o věcech představujících Změnu zásadní povahy, je k platnému započtení hlasu vyžadován úředně ověřený vlastnoruční podpis nebo musí být hlasování učiněno prostřednictvím datové schránky.

12.7.4 Ostatní ustanovení

Pro rozhodování mimo Schůzi se ustanovení článků 12.1 až 12.5 použije obdobně. Za den konání Schůze se považuje poslední den lhůty stanovené pro doručení vyjádření Vlastníků. Pro obsah notářského zápisu se § 80gd odst. 2 zákona č. 35/1992 Sb., notářského řádu, ve znění pozdějších předpisů (**Notářský řád**) použije přiměřeně s tím, že namísto údaje identifikujícího notářský zápis o návrhu rozhodnutí se uvede obsah navrženého rozhodnutí a prohlášení podle § 80gd odst. 2 písm. j) Notářského řádu se neuvede.

13. Změny Emisních podmínek

V případech vyžadovaných zákonem lze Emisní podmínky měnit pouze se souhlasem Schůze. Změna Emisních podmínek však vždy vyžaduje souhlas Emitenta.

14. Oznámení

Jakékoli oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance v jedné ze sekcí Finanční informace Emitent, Finanční informace Ručitel, nebo Periodické informace podle povahy příslušného sdělení. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné splněním postupu podle

příslušného právního předpisu. Pokud bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum prvního uveřejnění.

Jakékoli oznámení Emitentovi, pokud tyto Emisní podmínky nestanoví jiný způsob doručení, bude platné a účinné okamžikem jeho doručení do sídla Emitenta prostřednictvím doporučené pošty (nebo obdobným způsobem), prostřednictvím datové schránky nebo kurýrní službou. Jakékoliv takové oznámení musí obsahovat rovněž ISIN Dluhopisů.

15. Rozhodné právo, jazyk a rozhodování sporů

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

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

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

16. Definice a nadpisy

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

Nad rámec zde již definovaných pojmů mají pro účel těchto Emisních podmínek následující pojmy níže 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.

ČSOB znamená společnost Československá obchodní banka, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57, Praha 5, IČO: 000 01 350, LEI: Q5BP2UEQ48R75BOTCB92, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka BXXXVI 46.

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

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

Povolené osoby znamená (i) pana Marcela Sourala, narozeného 17. dubna 1965, bytem Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4 (nebo jeho dědice či potomky), (ii) osobu či osoby jím přímo či nepřímo ovládané nebo (iii) jakýkoliv svěřenský či nadační fond, nadaci či trust ovládaný či založený panem Marcelem Souralem (nebo jeho dědici či potomky), ať již samostatně nebo společně s paní Veronikou Souralovou, narozenou 10. července 1968, bytem Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4, jehož jsou pan Marcel Soural a paní Veronika Souralová (nebo jejich dědici či potomci jednotlivě či společně) výlučnými beneficienty nebo zakladateli.

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

Prostá většina znamená prostou většinu hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na schůzi.

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

Skupina znamená Ručitele a jakoukoli Dceřinou společnost.

Vedoucí manažer znamená ČSOB.

VII. ZÁJEM OSOB ZÚČASTNĚNÝCH NA EMISI

Emitentovi není, vyjma zájmů Vedoucího manažera, který umisťuje Dluhopisy na trhu, znám žádný zájem osob zúčastněných na vydávání Dluhopisů, který by byl pro Emisi nebo nabídku Dluhopisů podstatný.

ČSOB působí též v pozici Administrátora a Kotačního agenta.

ČSOB se podílí na přípravě Emise a souvisejících činností, za což jí Emitent hradí odměnu. ČSOB může být motivována prodat Dluhopisy s ohledem na svou motivační odměnu vázanou na skutečně upsaný objem Dluhopisů, což může vést ke střetu zájmů. ČSOB je povinna přijmout opatření pro zamezení střetu zájmů ve smyslu příslušných právních předpisů.

VIII. DŮVODY NABÍDKY A POUŽITÍ VÝNOSŮ

Dluhopisy jsou vydávány jako „zelené dluhopisy“, přičemž čistý výtěžek z Emise nebo částka odpovídající jejich čistému výnosu bude výlučně použita k vnitroskupinovému financování společností ze Skupiny, které ho následně použijí na financování zelených „udržitelných“ projektů spadajících do jedné z následujících kategorií (i) zelené budovy, (ii) obnovitelné zdroje, (iii) energetická efektivita, (iv) ekologicky účinné výrobky, výrobní technologie a procesy a oběhové hospodářství, (v) udržitelné hospodaření s vodou a odpadními vodami, (vi) nakládání s odpady a účinné využívání zdrojů, a to včetně výstavby rezidenčních a komerčních udržitelných nemovitostí, mezi které spadají projekt Mesh Invalidovna, revitalizace brownfieldů a výstavba projektů Textilka Rokytnice, Benešov a Kolben, výstavba retenční nádrže pro zachycování vody v krajině v Rokytnici nad Jizerou (**Zelené projekty**), to vše v souladu s rámcem pro zelené financování vyhotoveného Skupinou dne 3. června 2024, který následuje Principy zelených dluhopisů (Green Bond Principles) vydané asociací International Capital Markets Association (**ICMA**) z roku 2021 s rozšířením dle 2022 (**ICMA GBP**), a který může být dále dodatkován, upravován, nahrazen nebo jinak měněn (**Rámec zeleného financování**). Na financování Zelených projektů bude použito 100 % z předpokládaného čistého výtěžku Emise.

K datu tohoto Prospektu, Rámec zeleného financování stanoví, že do kategorií zelené budovy, obnovitelné zdroje, energetická efektivita a ekologicky účinné výrobky, výrobní technologie a procesy a oběhové hospodářství spadají projekty splňující některé z následujících kritérií:

- Zelené budovy – Projekty financování nebo refinancování výstavby, rozvoje a modernizace nemovitostních projektů Skupiny, které svými parametry splňují měřítko tzv. „nearly zero energy buildings“ (budovy s téměř nulovou spotřebou energie) o více než 10 %;

- Obnovitelné zdroje – Projekty financování nebo refinancování výstavby a/nebo instalace výrobních jednotek obnovitelné energie případně souvisejících technologií (baterie, infrastruktura) v souvislosti s výstavbou, s následujícími kritérii: (i) fotovoltaické elektrárny (u kterých minimálně 85 % vyrobené energie pochází ze sluneční energie) nebo (ii) tepelná čerpadla využívaná pro vytápění a chlazení, umístěna ve všech projektech určených k dlouhodobému pronájmu.;

- Energetická efektivita – Projekty financování nebo refinancování výrobků nebo technologií, které snižují spotřebu energie jak na straně Skupiny, tak u domácností během provozu. Takové projekty splňují následující kritéria: (i) investice do nových technologií včetně řešení digitální správy budov, které vedou k efektivnější údržbě nebo vyšší energetické efektivitě v porovnání s technologiemi používanými v projektech Skupiny z roku 2020 o 25 % do roku 2030 (např. investice do projektování informačních modelů budovy a přípravy dokumentace pro správu budovy o 100 % na všech nájemních objektech od roku 2020 do roku 2030) a (ii) investice do nových technologií, které povedou ke snížení spotřeby energie z pohledu Skupiny i domácnosti v porovnání s projekty Skupiny z roku 2020 o 30 % do roku 2030 (např. investice do LED svítidel, inteligentní domácnosti, rekuperace vzduchu, smart home řízení domácnosti aj.);

- Ekologicky účinné výrobky, výrobní technologie a procesy a oběhové hospodářství – Projekty financování nebo refinancování investice do stavebních technologií či postupu nebo materiálu, které snižují množství nevyhnutelného odpadu. Takové projekty splňují následující kritéria: investice do stavebních technologií či postupů nebo materiálů, které sníží množství odpadového materiálu v porovnání s projekty Skupiny z roku 2020 o více než 30 % od roku 2030 (např. projektování BIM[9] sníží produkci stavebního odpadu o 20 %, použití prefabrikovaných koupelen o dalších 5 %, omezením možnosti klientských změn dochází k významné úspoře odpadu z dlažeb a podlahových krytin v projektech pro prodej);

[9] BIM (Building Information Modeling) je digitální metoda navrhování a správy staveb, která umožňuje vytvářet a sdílet podrobný 3D model budovy se všemi důležitými informacemi o jejím provedení, materiálech a životním cyklu.

- Udržitelné hospodaření s vodou a odpadními vodami – Projekty financování nebo refinancování zařízení a technologií určených k úpravě a ochraně vody, jako jsou procesy čištění vody, prevence ztrát vody a zvýšení efektivity využívání vody. Takové projekty splňují následující kritéria: (i) investice vedoucí ke snížení spotřeby pitné vody v provozu na všech projektech, které to technologickým a geodetickým řešením umožňují, na úrovně odpovídající požadavkům Taxonomie udržitelného financování EU;

- Ekologická doprava – projekty instalace elektrických nabíjecích stanic s následujícími kritérii: (i) realizace přípravy pro instalaci nabíjecích stanic u všech parkovacích míst v projektech určených k prodeji; (ii) realizace přípravy pro instalaci nabíjecích stanic u všech parkovacích míst v objektech pro nájemní bydlení, kde bude navíc alespoň 15 % parkovacích stání pro byty vybaveno rychlými nabíjecími stanicemi s výkonem min. 11 kW a dalších 5 nabíjecích stanic bude na místech určených pro komerční jednotky;

- Revitalizace Brownfieldů – projekty na snížení znečištění s následujícími kritérii: snížení nejvýznamnější kontaminace (např. Benzen, Ethylbenzen, Atrazin, Symazin, Alachlor, Benzo(a)antracen, Benzo(a)pyren, naftalen, ostatní pesticidy aj.) blokující založení stavby či sítí, a následné kofinancování konstrukce protiexpozičního krytu na nezpevněných plochách v okolí budov.

Rámec zeleného financování je k dispozici na webové stránce Skupiny https://www.trigema.cz/ v sekci „*Pro investory*“ – „*Dluhopisové programy*“. Pro potvrzení transparentnosti a souladu Rámce zeleného financování s Principy zelených dluhopisů (Green Bond Principles) vydanými ICMA byl Rámec zeleného financování ověřen a schválen společností Green0meter dne 30. června 2024 (**Nezávislé stanovisko**). Nezávislé stanovisko je k dispozici na webové stránce Skupiny https://www.trigema.cz/ v sekci „*Pro investory*“ – „*Dluhopisové programy*“.

Dluhopisy jsou nabízeny jako zelené dluhopisy, které jsou v souladu s ICMA GBP. ICMA GBP představuje systém klasifikace třetích stran ve smyslu Prováděcího nařízení a nejedná se o Taxonomii udržitelného financování EU.

ICMA GBP zajišťuje, že příslušné hospodářské činnosti financované výnosy z Dluhopisů významně přispívají k environmentálním cílům prostřednictvím požadavku na (i) jasné vymezení způsobilých kategorií zelených projektů s prokazatelným přínosem pro životní prostředí, (ii) proces hodnocení a výběru projektů, (iii) řádnou správu, evidenci a sledování alokace výnosů z Dluhopisů, a (iv) průběžné reportování o alokaci výnosů a environmentálním dopadu.

ICMA GBP v současném znění nezahrnuje vlastní technická screeningová kritéria srovnatelná s taxonomií EU, nezahrnuje vlastní explicitní zásady „významně nepoškozovat" (Do No Significant Harm – DNSH) ani minimální sociální záruky.

Nově založený výbor pro zelené dluhopisy (**Výbor**) dohlíží na hodnocení a výběr projektů pro zelené dluhopisy. Výbor se skládá z nejméně tří členů, přičemž se vždy jedná o dva interní a jednoho externího člena. Výbor se schází dle potřeby, ovšem minimálně jednou za 6 měsíců. Mezi hlavní zodpovědnost výboru patří: (i) přezkoumání a schválení výběru projektů na základě výběrových kritérií (definovaných výše), (ii) monitorování těchto investic po celou dobu platnosti dluhopisu a (iii) přezkoumání a schválení zpráv pro investory ve vztahu k zeleným dluhopisům.

Částka odpovídající čistým výnosům z emisí zelených dluhopisů bude přidělena a spravována týmem vedeným finančním ředitelem společně s Výborem. Až do přidělení výnosů konkrétnímu projektu zelených aktiv mohou být čisté výnosy z emisí zelených dluhopisů dočasně investovány nebo jinak udržovány v hotovosti a peněžních ekvivalentech (nikoli však do investic spojených s fosilními palivy nebo jinými environmentálně škodlivými činnostmi). Výplata jistiny a úroků ze zelených dluhopisů bude prováděna z obecných prostředků Skupiny a nebude vázána na výkonnost projektů zainvestovaných dle Rámce zeleného financování. V případě, že konkrétní Zelený projekt přestane splňovat kritéria způsobilosti stanovená Rámcem zeleného financování nebo bude ukončen, vynaloží Emitent veškeré přiměřené úsilí k přerozdělení

příslušné části výnosů na jiný způsobilý Zelený projekt splňující kritéria Rámce zeleného financování, a to v přiměřené lhůtě.

Emitent potvrzuje, že po vydání Dluhopisů budou investorům pravidelně poskytovány poemisní informace, a to v následujícím rozsahu a na následujících místech: Skupina bude každoročně k 30. červnu zveřejňovat společně s konsolidovanou výroční zprávou roční zprávu o alokaci výnosu na svých veřejně dostupných webových stránkách https://www.trigema.cz/. V této zprávě budou zveřejněny konkrétní informace o alokaci výnosu na zelené projekty, zůstatek nepřidělených čistých výnosů a část financování a refinancování (rozdělení mezi nové a stávající projekty). Zpráva bude zveřejňována až do úplného přidělení výnosu. Dále bude Skupina zveřejňovat zprávu o dopadu, rozčleněnou dle jednotlivých výše specifikovaných kategorií Zelených projektů. Skupina bude žádat na roční bázi, počínaje rokem po vydání Emise zelených dluhopisů a za předpokladu, že některé zelené dluhopisy jsou stále v oběhu, zprávu o verifikaci alokovaných zdrojů do způsobilých aktiv, poskytnutou renomovaným nezávislým expertem (**Zpráva o verifikaci**). Zpráva o verifikaci bude zveřejněna na veřejně dostupných webových stránkách Skupiny https://www.trigema.cz/ v sekci „*Pro investory*“ – „*Dluhopisové programy*“.

Rámec zeleného financování, ICMA GBP, Nezávislé stanovisko ani jakékoliv poemisní zprávy (včetně Zprávy o verifikaci) zveřejněné na webových stránkách Emitenta nebo Skupiny netvoří součást tohoto Prospektu ani do něj nejsou zahrnuty odkazem ve smyslu článku 19 Nařízení o prospektu.

Emitent očekává, že celkové náklady přípravy Emise, včetně provizí, poplatků a dalších nákladů nepřevýší (i) 2,94 % z celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení (tj. 7.353.169 Kč), resp. (ii) 2,47 % z celkové jmenovité hodnoty Emise v případě vydání maximální celkové jmenovité hodnoty Emise, včetně případného navýšení (tj. 12.353.169 Kč). Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise, tedy bez případného navýšení) bude 242.646.831 Kč, resp. 487.646.831 Kč při maximálním navýšení jmenovité hodnoty Emise.

Pro vyloučení pochybností Emitent uvádí, že Dluhopisy nepředstavují cenné papíry spojené s udržitelností (sustainability-linked bonds). Úrokový výnos ani žádné jiné finanční rysy Dluhopisů nejsou vázány na splnění nebo nesplnění jakýchkoli klíčových ukazatelů výkonnosti ani cílů v oblasti udržitelnosti. Výplata jistiny a úroků z Dluhopisů bude prováděna bez ohledu na environmentální nebo udržitelnostní výkonnost Emitenta nebo Zelených projektů.

IX. INFORMACE O EMITENTOVI

1. Oprávnění auditoři

Účetní závěrka Emitenta sestavena podle IFRS za rok 2025 byla auditována společností Deloitte Audit s.r.o. (**Auditor Emitenta**):

Obchodní firma:	Deloitte Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Italská 2581/67, 120 00 Praha 2, Česká republika
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Miroslav Mayer
Osvědčení č.:	2529
Bydliště/místo podnikání:	Italská 2581/67, 120 00 Praha 2, Česká republika

Emitentovy finanční údaje byly ověřeny Auditorem Emitenta, který je veden v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod oprávněním číslo 079.

Na základě ověření Emitentových finančních údajů Auditor Emitenta vydal k účetní závěrce Emitenta za rok 2025 Zprávu nezávislého auditora s nemodifikovaným výrokem. Zpráva nezávislého auditora je v tomto Prospektu zahrnuta odkazem v kapitole III. (Informace zahrnuté odkazem).

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

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

2. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

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

3. Údaje o Emitentovi

3.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:	Trigema Finance a.s.
Místo registrace:	Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 24865
IČO:	087 15 343
LEI:	315700VDPJ1NHDWWA185
Datum vzniku:	25. 11. 2019
Datum založení:	5. 11. 2019
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:	trigema@trigema.cz
Internetová webová adresa:	www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance/

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

3.2 Události specifické pro Emitenta

Emitent si není vědom žádné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny.

3.3 Rating Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů

Emitentovi ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating.

3.4 Významné změny struktury financování Emitenta

Emitent neprovedl od data vyhotovení poslední účetní závěrky za předešlý finanční rok, tj. účetní závěrky Emitenta za rok 2025, do data vyhotovení tohoto Prospektu žádné významné změny struktury financování Emitenta.

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

3.5 Popis očekávaného financování činnosti Emitenta

Emitent je společnost založená za účelem získávání finančních prostředků a následného poskytování vnitroskupinového financování. Emitent poskytnul krátkodobé a dlouhodobé půjčky společnostem ve Skupině. Kromě poskytování financování Emitent dosud nevykonával žádnou vlastní aktivní ekonomickou činnost, která by sama vyžadovala financování. Emitent historicky vydal jednu emisi dluhopisů, a to emisi Dluhopisů 2030. V budoucnu bude Emitent i nadále financován emisemi dluhopisů. Emitent nepřijímá a nehodlá přijímat žádné bankovní úvěry ani jiné úvěry s výjimkou případné zápůjčky od Ručitele.

3.6 Investice

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

3.7 Historie a vývoj Emitenta

Emitent byl založen dne 5. 11. 2019 zakladatelskou listinou (NZ 717/2019) podle práva České republiky jako akciová společnost pod obchodní firmou Trigema Investment Finance a.s. Zakladatelem Emitenta byla společnost Trigema Investment a.s. Ke vzniku Emitenta došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24865 dne 25. 11. 2019. Emitent je součástí Skupiny.

K 03. 06. 2025 se stal jediným akcionářem Emitenta Ručitel a ke stejnému datu došlo ke změně obchodní firmy Emitenta na Trigema Finance a.s.

3.8 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 2.000.000 Kč (slovy: dva miliony korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen do 2 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1.000.000 Kč. Všechny akcie Emitenta jsou akcie kmenové a není s nimi spojeno žádné zvláštní právo. Všechny akcie Emitenta mají listinnou podobu a znějí na jméno.

3.9 Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Emitentem

V současné době Emitent nemá žádné dluhy z žádných úvěrů.

3.10 Hlavní činnosti prováděné Emitentem

Emitent byl založen za účelem získávání finančních prostředků a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování. Emitent dne 23. října 2025 vydal emisi Dluhopisů 2030 a čisté výnosy z této emise poskytnul společnostem ze Skupiny formou vnitroskupinového úvěru. Emitent poskytl krátkodobé a dlouhodobé půjčky i ostatním společnostem ve Skupině, jejichž účelem je financování developerských a investičních projektů a které jsou detailněji popsány v tabulce níže.

Následující tabulka ukazuje přehled zápůjček poskytnutých Emitentem k datu Prospektu:

Vydlužitel	Výše zápůjčky od Emitenta	Splatnost do	Výše úrokové sazby	Podřízenost
Trigema a.s.	605.809.889	31.12.2028	8% p.a.	nepodřízená zápůjčka
Trigema Real Estate a.s.	901.706.561	31.12.2028	8% p.a.	nepodřízená zápůjčka

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

3.11 Další činnosti prováděné Emitentem

Emitent vyjma hlavní činnosti uvedené v bodě 3.10 výše žádné další činnosti nevykonává.

4. 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 bodě 6 (Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny) tohoto Prospektu.

5. Organizační struktura Emitenta

5.1 Jediný akcionář Emitenta

Jediným akcionářem Emitenta je Ručitel, který je ovládán Ing. Marcelem Souralem, který vlastní 75 % podíl na hlasovacích právech Ručitele. Vztah ovládání Emitenta Ručitelem je tedy založen přímým vlastnictvím

všech akcií Emitenta. Bližší informace o akcionářské struktuře Ručitele jsou uvedeny v kapitole X. (Informace o Ručiteli) v bodě 7.1 (Akcionářská struktura Ručitele) tohoto Prospektu.

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. Proti zneužití kontroly a řídícího vlivu řídící 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.

5.2 Skupina

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

5.3 Závislost na Skupině

Emitent je závislý na Ing. Marcelovi Souralovi, který nad ním vykonává kontrolu, jelikož vlastní 75 % podíl na hlasovacích právech Ručitele, jenž vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Emitenta. Bližší informace o akcionářské struktuře Ručitele jsou uvedeny v kapitole X. (Informace o Ručiteli) v bodě 7.1 (Akcionářská struktura Ručitele) tohoto Prospektu.

Emitent byl zřízen za účelem získávání finančních prostředků a poskytování těchto prostředků společnostem ve Skupině ve formě půjček nebo jiného financování. Emitent dne 23. října 2025 vydal emisi Dluhopisů 2030 a čisté výnosy z této emise poskytnul společnostem ze Skupiny formou vnitroskupinového úvěru. Schopnost Emitenta splnit závazky tak bude významně ovlivněna schopností Skupiny nebo daných subjektů ze Skupiny splnit závazky vůči Emitentovi, což vytváří závislost zdrojů příjmů Emitenta na subjektech ze Skupiny a jejich hospodářských výsledcích.

Následující tabulka ukazuje individuální finanční údaje dle CAS k 30. 06. 2026 v tis. Kč o společnostech ze Skupiny, které mají od Emitenta poskytnutou nesplacenou zápůjčku.

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 a.s.	2.948.397	2.835.138	2.153.875	789.372	635.807	0	1.337.328	1.213.851
Trigema Real Estate a.s.	2.857.592	2.783.078	930.392	1.927.200	812.423	0	458.900	383.561

6. Informace o trendech

6.1 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. Zároveň nedošlo k žádné významné negativní změně finanční výkonnosti Ručitele ani Skupiny od konce posledního finančního období, za které byly zveřejněny finanční údaje do data Prospektu.

6.2 Informace o známých trendech

Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Emitenta bude i nadále poskytování vnitroskupinového financování. Na Emitenta budou proto nepřímo působit totožné vlivy jako na

členy Skupiny, kterým bude poskytovat financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Skupiny splácet prostředky poskytnuté Emitentem.

Emitent a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu rezidenčního bydlení.

7. Prognózy nebo odhady zisku

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

8. Správní, řídící a dozorčí orgány Emitenta

8.1 Správní rada

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

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

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

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

8.2 Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti

Aktuálně je Ing. Marcel Soural jediným členem správní rady Emitenta a zároveň osobou, která Emitenta nepřímo kontroluje.

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

9. Soudní a rozhodčí řízení

Dle nejlepšího vědomí Emitenta neprobíhají ani nehrozí, ani v období předešlých 12 měsíců neprobíhala, jakákoli soudní, správní nebo rozhodčí řízení, která mají nebo by mohla mít nebo měla vliv na finanční situaci nebo ziskovost Emitenta, Ručitele nebo Skupiny.

10. Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Od konce finančního období, tj. od poslední účetní závěrky ze dne 30. 06. 2026, 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.

11. Významné smlouvy

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

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

12. Zveřejněné dokumenty

Po dobu 10 let od uveřejnění tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty na požádání bezplatně k dispozici v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. u Emitenta na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky:

- zakladatelská listina a stanovy Emitenta;
- účetní závěrka Emitenta a zpráva Auditora Emitenta za období roku 2025; a
- mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta k 30. 06. 2026.

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

X. INFORMACE O RUČITELI

1. Oprávnění auditoři

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2025 byla auditována společností Deloitte Audit s.r.o. (**Auditor Ručitele**):

Obchodní firma:	Deloitte Audit s.r.o.
Osvědčení č.:	079
Sídlo:	Italská 2581/67, 120 00 Praha 2, Česká republika
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Miroslav Mayer
Osvědčení č.:	2529
Bydliště/místo podnikání:	Italská 2581/67, 120 00 Praha 2, Česká republika

Ručitelovy finanční údaje byly vypracovány v souladu s Mezinárodními standardy pro finanční výkaznictví (IFRS). Ručitelovy finanční údaje za rok 2025 byly ověřeny Auditorem Ručitele.

Ručitel prohlašuje, že požádal Auditora Emitenta o audit jeho finančních výkazů za rok 2025 takto vypracovaná zpráva Auditora Ručitele byla do Prospektu v uvedené formě a kontextu zařazena s jeho souhlasem.

Na základě ověření Ručitelových finančních údajů za rok 2025 Auditor Ručitele vypracoval zprávu nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zpráva nezávislého auditora je v tomto Prospektu zahrnuta odkazem v kapitole III. (Informace zahrnuté odkazem).

Ručitel prohlašuje, že Auditor Ručitele 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 Ručitele, možnou předchozí účast Auditora Ručitele ve statutárních orgánech Ručitele či možné propojení Auditora Ručitele s jinými osobami zúčastněnými na Emisi.

2. Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v kapitole II. (Rizikové faktory) tohoto Prospektu.

3. Údaje o Ručiteli

3.1 Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:	Trigema a.s.
Místo registrace:	Ručitel je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 12794.
IČO:	614 66 123
LEI:	315700LDF7XCZFFBOB19
Datum vzniku:	27. 5. 1994
Datum založení:	18. 5. 1994
Sídlo:	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, Česká republika
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	221 355 211
Fax:	251 612 580
E-mail:	trigema@trigema.cz
Web:	https://www.trigema.cz/

	Informace na uvedených webových stránkách nejsou součástí Prospektu, ledaže jsou tyto informace do Prospektu začleněny formou odkazu.
Předmět podnikání Ručitele:	Ručitel byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z čl. 3 stanov Ručitele. Podle stanov Ručitele je jeho předmětem podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor.
Účel Ručitele:	Ručitel je holdingovou společností, která zastřešuje podnikatelské aktivity Skupiny.
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel	Jedná se zejména o následující: Občanský zákoník Zákon o obchodních korporacích Živnostenský zákon Společnosti ze Skupiny se dále řídí především Stavebním zákonem, Správním řádem, Živnostenským zákonem a ZPVŽP**.**

3.2 Události specifické pro Ručitele

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

3.3 Investice

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

3.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

Ručitel byl založen dne 18. 05. 1994 zakladatelskou listinou podle práva České republiky jako společnost s ručením omezeným pod obchodní firmou Trigema s.r.o. Ke vzniku Ručitele došlo zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 29343 dne 27. 05. 1994. V roce 2007 došlo ke změně právní formy Ručitele na akciovou společnost a k přejmenování Ručitele na Trigema 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 Jinonice, příprava BD Stodůlky, založení společnosti Trigema Development s.r.o.
2004	Zahájení výstavby BD Stodůlky a 2. etapy zástavby roztockého náměstí BD Roztoky B2+B3.

2005	Zahájení výstavby kongresového centra, dokončení 4 bytových domů ve Stodůlkách.
2006	Dokončení polyfunkčních domů v Roztokách a kongresového hotelu Academic.
2007	Dokončení 2. etapy BD Stodůlky, akvizice do projektové společnosti BD Letňany.
2008	Výstavba rezidenčního projektu Barevné Letňany a stavba lyžařského areálu Monínec.
2009	Založení Trigema Real Estate (pod původní obchodní firmou Trigema Projekt Alfa a.s.) a otevření areálu na Monínci.
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 Brâník a FRAGMENT.
2021	Dokončení projektu Bydlení Brâník, zahájení výstavby projektu Bydlení Skvrňany a demolice původního objektu při revitalizaci brownfieldu Lihovaru Smíchov.
2022	Zahájení výstavby projektu Lihovar Smíchov (1. etapa), zahájení stavby projektu Bytový dům Paprsek, dokončení a částečná kolaudace projektu Bydlení Skvrňany.
2023	Kolaudace zbývající části projektu Bydlení Skvrňany, kolaudace a uvedení do provozu bytového domu Fragment, dokončení a částečná kolaudace 1. etapy projektu Lihovar Smíchov.
2024	Kolaudace druhé části 1. etapy projektu Lihovar Smíchov, zahájení výstavby druhé a třetí etapy projektu Lihovar Smíchov. Spojení lyžařských areálů pod společnou značku Nahoru.

2025	Sloučení společnosti FLAT ZONE s.r.o. se společností Dataligence s.r.o. (**Dataligence**) s FLAT ZONE s.r.o. jako nástupnickou společností. Kolaudace projektu Bytový dům Paprsek na pražských Stodůlkách. Zahájení výstavby projektu Dueta na sídlišti Kamýk. Zahájení výstavby druhé a třetí etapy projektu Lihovar
2026	Akvizice developerského projektu Benešov. Získání stavebního povolení pro projekt TopTower.

3.5 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 800.000.000 Kč (slovy: osm set milionů korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen do 10 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 250.000 Kč, 62 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000.000 Kč, 35 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1.000.000 Kč a 57 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 2.500.000 Kč. 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. 2026.

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 30.06.2026 (v tis. Kč)
FLAT ZONE s.r.o.	Hyposervis Group a.s.	31.12.2030	Provozní úvěr	1R PRIBOR + 1 % p.a.	20.214
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.12.2028	Projektové financování	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	261.347
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.12.2032	Projektové financování	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	314.221
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.6.2034	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9% p.a.	14.779
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.9.2029	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9% p.a.	5.230
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.09.2026	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	770
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31.12.2032	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	6.358
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	01.07.2029	Investiční úvěr	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	38.065
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2035	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 1,9% p.a.	42.945
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	31.05.2031	Investiční úvěr	6,14 p.a.	380
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	31.05.2030	Investiční úvěr	6,3 % p.a.	3.019

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 30.06.2026 (v tis. Kč)
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	25.5.2031	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 2,3 % p.a.	14.880
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	30.6.2027	Kontokorentní úvěr	1D PRIBOR + 1,7 % p.a.	502
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2034	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 2,3 % p.a.	32.625
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2034	Investiční úvěr	1M PRIBOR + 2,3 % p.a.	32.359
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.	Česká spořitelna a.s.	31.03.2028	Akviziční úvěr	3M EURIBOR + 3 %	194.080
Trigema Projekt Kamýk s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.01.2029	Projektové financování	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	217.600
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna a.s.	30.11.2029	Investiční úvěr	4,05 % p.a.	694.843
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna a.s.	30.11.2029	Investiční úvěr	4,15 % p.a.	114.625
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	30.9.2037	Investiční úvěr	4,19 % p.a.	92.188

Následující tabulka ukazuje strukturu závazků Skupiny k datům 31. 12. 2025 a 31. 12. 2024 podle auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za rok 2025 a k 30. 06. 2026 podle neauditované mezitímní účetní závěrky Ručitele.

v tis. Kč	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**	**30. 06. 2026**
Celkem závazky	**6.108.543**	**6.641.305**	**6.445.171**
Dlouhodobé závazky	4.658.752	4.582.434	5.552.818
Krátkodobé závazky	1.449.791	2.058.871	892.354

Následující tabulka ukazuje údaje o dlouhodobých a krátkodobých závazcích Skupiny k Jedinému akcionáři k datu 31. 12. 2025 a 31. 12. 2024 podle auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za rok 2025 a k 30. 6. 2026 podle neauditované mezitímní účetní závěrky Ručitele.

v tis. Kč	**31. 12. 2025**	**31. 12. 2024**	**30. 06. 2026**
Dlouhodobé závazky	**4.658.752**	**4.582.434**	**5.552.818**
Závazky ovládající os.	0	0	0
Krátkodobé závazky	**1.449.791**	**2.058.871**	**892.354**
Závazky ovládající os.	100	478	50.000

3.7 Úvěrové hodnocení Ručitele

K datu vyhotovení tohoto Prospektu nebylo Ručitelovi přiděleno úvěrové hodnocení žádnou společností registrovanou podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 ani žádnou jinou společností.

3.8 Významné změny struktury výpůjček a financování Ručitele

Ručitel si není vědom žádných významných změn struktury svého financování od 30. června 2026.

3.9 Popis očekávaného financování činností Ručitele

Ručitel očekává, že jeho podnikatelská činnost bude financována zejména interně, tj. prostřednictvím zisku z podnikatelské činnosti Skupiny, a přijatých úvěrů od úvěrových institucí a prostředků získaných z dluhopisových emisí.

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 pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor a výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 Živnostenského zákona v následujících oborech činnosti:

- zprostředkování obchodu a služeb;
- velkoobchod a maloobchod;
- poskytování software, poradenství v oblasti informačních technologií, zpracování dat, hostingové a související činnosti a webové portály;
- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí;
- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků;
- reklamní činnost, marketing, mediální zastoupení;
- služby v oblasti administrativní správy a služby organizačně hospodářské povahy.

Ručitel je holdingovou společností zastřešující aktivity Skupiny v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě, realitní činnosti, rizikového kapitálu a volného času.

4.2 Další činnosti prováděné Ručitelem

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

5. Popis činnosti Ručitele a Skupiny

Skupina, jejíž organizační struktura je dále popsána v bodě 7.2, je podnikatelsky aktivní zejména v oblastech:

- nemovitostí;
- rizikového kapitálu (*venture capital*); a
- volného času.

Tyto oblasti jsou blíže popsány v následujících oddílech této kapitoly. Klíčovým segmentem činnosti skupiny je nemovitostní portfolio – výstavba, prodej a pronájem. Tyto aktivity tvoří 92,2 % konsolidovaných tržeb skupiny, jsou tedy naprosto dominantní a tento podíl bude skupina udržovat i v následujících letech, neboť se oblast nemovitostí bude stále klíčovou složkou podnikání skupiny. Volný čas, nebo obecně podnikání v oblasti cestovního ruchu, tvoří přibližně 6,5 % obratu Skupiny, rizikový kapitál potom zbylé 1,3 %.

5.1 Nemovitosti

5.1.1 Trigema Development s.r.o.

Trigema Development s.r.o. smluvně zajišťuje pro jednotlivé účelově založené společnosti ze subkoncernu Trigema Real Estate 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 vlastnící pozemky, na kterých budou projekty realizovány.

Následující tabulka shrnuje informace o tržbách (dle CAS) Subkoncernu Trigema Real Estate na konsolidované bázi v relevantních oblastech za období roku 2025, 2024 a období od 01. 01. 2026 do 30. 06. 2026 (*v tis. Kč*)

	Tržby za prodej bytových a nebytových jednotek	**Tržby z ostatních služeb**	**Tržby z nájmů**	**Celkem**
2025	2.348.246	24.765	123.649	2.496.660
2024	1.102.879	14.680	96.662	1.214.221
01. 01. 2026 do 30. 06. 2026	244.534	7.038	3.924	255.496

5.1.2 Trigema Real Estate: Architektura. Udržitelnost. Technologie

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

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

V roce 2023 začala Skupina používat novou značku Developer of Different. Tato značka v sobě zahrnuje snahu holdingu odlišit se na trhu díky specifickým projektům, ve kterých se spojuje architektura s uměním, podporuje udržitelnost za použití nejmodernějších technologií v bydlení a kde se byt stává více než domovem.

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

V rámci produktové segmentace jsou aktuální a připravované projekty rozřazeny do 3 kategorií. AAA, A a standard. Do kategorie AAA patří: LIHOVAR Smíchov, FRAGMENT Karlín, připravovaný projekt Metro

INVALIDOVNA. V kategorii A jsou zařazeny: DUETA Kamýk a dokončené projekty Bydlení Brâník a PAPRSEK Stodůlky.

Nejdůležitější realizované projekty

Následující údaje o nejdůležitějších realizovaných projektech jsou uvedené k 30.06.2026.

(a) FRAGMENT (Nájemní bydlení); Praha 8 - Karlín

Developer: Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Realizace: 10/2020–6/2023

Stav: Zkolaudováno

Celkové náklady projektu: 1.490 mil. Kč

Počet bytů: 140

Velikost obchodních ploch: 2.417 m^2

Pronajato: 98 % bytových jednotek, 100 % komerčních jednotek

Fotografie projektu FRAGMENT



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

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

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

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

Karlín představuje jednu z developersky nejpopulárnějších pražských lokalit[10], ve které se snoubí tyto aspekty života ve městě: skvělá dostupnost centra, pestrá občanská vybavenost, množství zeleně a podniky vytvářející sousedskou atmosféru.

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

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

Projekt získal řadu ocenění – 1. místo v kategorii Rezidenční projekt většího rozsahu a 1. místo v kategorii Environmentální projekt roku v soutěži Best of Realty 2023, nebo 1. místo v kategorii rezidenčních projektů na prestižní mezinárodní soutěží CEEQA, které se účastní projekty z celého regionu střední a východní Evropy.

(b) LIHOVAR Smíchov I. etapa; (Praha 5 – Smíchov)

Developer: Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Počet bytů (I. Etapa): 246
Realizace: 02/2022–03/2024	Velikost obchodních ploch (projekt): 1.800 m^2
Stav: Zkolaudováno,	Prodáno: 100 % bytových jednotek, 100 % komerčních jednotek
Celkové náklady projektu: 2.010 mil. Kč	

[10] Zdroj: https://www.asb-portal.cz/architektura/urbanismus/promeny-prazske-ctvrti-karlin

Fotografie I. etapy projektu



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

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

Kromě bydlení samotného nabídne nová čtvrť sevřená ulicemi Nádražní a Strakonická autonomní gastronomické centrum s autentickou a pohodovou jižanskou atmosférou, kde vznikne jeden z největších pražských foodmarketů. Domov v Lihovaru najde i kultura a výtvarná scéna. Pětipatrová galerie v originální historické budově Varny totiž otevřela dveře současnému umění. Na jaře 2023 zde vznikla galerie moderního umění Museleum, což je galerie umělce Davida Černého. Na více než 4.500 metrech čtverečních pak nový komplex nabídne i prostor pro supermarket a místní obchůdky či kavárny a součástí areálu bude také 650 parkovacích míst v podzemních garážích.

(c) Polyfunkční dům PAPRSEK; Praha 5 - Stodůlky

Developer: Trigema Stodůlky a.s.

Realizace: 8/2022–3/2025

Stav: Zkolaudováno

Celkové náklady projektu: 2.060 mil. Kč

Počet bytů: 291

Velikost obchodních ploch: 2.404 m^2

Prodáno: 100 % bytových jednotek, 100 % komerčních jednotek

Fotografie projektu



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

Součástí objektu je také téměř 2,5 tisíce m^2 komerčních ploch, které nabídnou nejen majitelům nových bytů kvalitní občanskou vybavenost. Ve dvou podzemních podlažích se nachází 280 garážových stání.

(d) LIHOVAR Smíchov II. etapa; (Praha 5 – Smíchov)

Developer: Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Realizace: 7/2024–11/2026

Stav: ve výstavbě

Celkové náklady projektu: 2.038 mil. Kč

Počet bytů: 161

Velikost obchodních ploch: 2.716 m^2

Prodáno: určeno k pronájmu (bytové jednotky i komerční prostory);

Vizualizace II. etapy projektu



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

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

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

(e) LIHOVAR Smíchov III. etapa; (Praha 5 – Smíchov)

Developer: Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Realizace: 10/2024–2Q/2027

Stav: ve výstavbě

Celkové náklady projektu: 1.510 mil. Kč

Počet bytů: 167

Velikost obchodních ploch: 1.782 m^2

Prodáno: 65 % bytových jednotek

Vizualizace III. etapy projektu



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

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

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

(f) Polyfunkční domy DUETA Kamýk; Praha 12 Kamýk

Developer: Trigema Projekt Kamýk s.r.o. Počet bytů: 160

Realizace: 02/2025–04/2027 Velikost obchodních ploch: 2.456 m^2

Stav: ve výstavbě Prodáno: 75 % bytových jednotek, 0 % komerčních jednotek

Celkové náklady projektu: 1.145 mil. Kč

Vizualizace projektu



Projekt bytového domu Kamýk, který nabídne 154 bytů a 171 parkovacích míst, si klade za cíl zkrášlit místní okolí a doplnit ho moderním supermarketem a místními obchody, bistry a kavárnami.

Bydlení je chápáno nejen jako samotný byt, ale i jako pohodlné a příjemné místo pro život. Projekt se zaměřuje na vytvoření prostředí, kde se místní obyvatelé, pracovníci i návštěvníci budou cítit dobře, bezpečně a pohodlně. Proto byl projekt bytového domu Kamýk opakovaně upravován podle připomínek dotčených orgánů, městské části i občanů. Součástí projektu je také investice do veřejného prostoru v hodnotě zhruba 36 milionů korun. Tato investice zahrnuje zkrášlení místního parku a náměstí, modernizaci školky, výstavbu služebny městské policie a pošty a opravu školy a starého parkoviště.

Připravované projekty[11]

(a) TOP TOWER, Nové Butovice; Praha 13, Nové Butovice

Developer: Trigema Projekt Beta a.s.

Realizace: Připravovaný projekt

Stav: V červenci 2026 bylo na projekt vydáno nepravomocné stavební povolení

Celkové náklady projektu: 4.500 mil. Kč

Počet bytů: přibližně 250

Velikost obchodních ploch/kanceláří: přibližně 10.000 m^2

Prodáno: 0 % (prodej nezahájen)

Vizualizace projektu



Jedná se o rezidenční projekt nájemního bydlení s originálním rukopisem Davida Černého v podobě vraku lodi opřeného o 125 metrů vysokou věž. 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

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

veřejná plocha, která bude určená například pro provozovny služeb a obchody. Možná je rovněž další forma kulturního vyžití, ale také třeba nový veřejný prostor mezi oběma výstupy ze stanice metra Nové Butovice, který bude s budoucí budovou sousedit. V nejvyšším bodu TOP TOWER navíc vznikne vyhlídkové místo, které bude otevřené veřejnosti, odkud bude možné vidět panorama Jihozápadního Města a dalších přilehlých oblastí.

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

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

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.

(b) Mesh Invalidovna; Praha 8 - Karlín

Developer: Trigema Projekt Kappa s.r.o.

Realizace: Připravovaný projekt

Stav: koncem roku 2025 finalizována projektová dokumentace, vydání povolení v právní moci se očekává 2Q/2027

Celkové náklady projektu: 3.418 mil. Kč

Počet bytů: přibližně 480

Velikost obchodních ploch: přibližně 3.400 m^2

Prodáno: 0 % (prodej nezahájen)

Vizualizace projektu



(c) Textilka Rokytnice – Grandhotel Rochlitz; Rokytnice nad Jizerou

Developer: Trigema Textilka Rokytnice a.s.

Realizace: Připravovaný projekt

Stav: Podána žádost o stavební povolení, očekáváme vydání pravomocného stavebního povolení ve 2Q 2027

Celkové náklady projektu: 1.525 mil. Kč

Počet bytů: přibližně 152

Velikost obchodních ploch: n/a

Prodáno: Není určeno k prodeji

Vizualizace projektu



(d) Textilka Rokytnice – Apartmány; Rokytnice nad Jizerou

Developer: Trigema Textilka Rokytnice a.s.

Realizace: Připravovaný projekt

Stav: Stav: Podána žádost o stavební povolení, očekáváme vydání pravomocného stavebního povolení ve 2Q 2027

Celkové náklady projektu: 856 mil. Kč

Počet bytů: přibližně 102

Velikost obchodních ploch: přibližně 550 m^2

Prodáno: 0 % (prodej nezahájen)

Vizualizace projektu



(e) Textilka Rokytnice – Krkonošská vesnice; Rokytnice nad Jizerou

Developer: Trigema Textilka Rokytnice a.s.

Realizace: Připravovaný projekt

Stav: Připravovaný projekt

Celkové náklady projektu: 1 190 mil. Kč

Počet bytů: přibližně 234

Velikost obchodních ploch: přibližně 200 m^2

Prodáno: 0 % (prodej nezahájen)

Vizualizace projektu



(f) Rezidenční projekt Benešov

Developer: Trigema Projekt Benešov s.r.o.

Realizace: Připravovaný projekt

Stav: Připravovaná projektová dokumentace k podání žádosti o povolení stavebního záměru, očekáváme zahájení výstavby v létě 2027

Celkové náklady projektu: 4 331 mil. Kč

Počet bytů: přibližně 1.000

Velikost obchodních ploch: 1.175 m^2

Prodáno: 0 % (prodej nezahájen)

Vizualizace projektu



Skupina připravuje rozsáhlý rezidenční projekt, který nabídne přibližně 900 bytových jednotek v centrální části Benešova, přímo u benešovského nádraží, se kterým bude spojený pohodlným podchodem. Díky výbornému dopravnímu spojení s Prahou a kompletní občanské vybavenosti v okolí má lokalita potenciál stát se atraktivním místem pro moderní městské bydlení.

Projekt bude realizován ve třech etapách a nabídne široké spektrum bytů od dispozic 1+kk až po rodinné byty 4+kk. Součástí záměru budou také komerční prostory a další prvky občanské vybavenosti, které podpoří vznik živého a funkčního městského prostředí.

5.1.3 Trigema Building a.s.

Trigema Building a.s. (**Trigema Building**) je univerzální stavební společností, která se zaměřuje zejména na výstavbu bytových domů, výstavbu administrativních a průmyslových objektů, zateplování panelových domů, stavební rekonstrukce, opláštění průmyslových hal a také na vlastní projekční činnost. Trigema Building realizuje stavební činnost jednak pro členy Skupiny a jednak pro externí subjekty. V roce 2025 dosáhla Trigema Building obratu ve výši 1.608.727 tis. Kč (2024: 1.552.895 tis. Kč) a zisku po zdanění ve výši 34.959 tis. Kč (2024: 46.266 tis. Kč).

Hlavními projekty Trigema Building jsou novostavby, přičemž Trigema Buidling staví vlastní rezidenční projekty i projekty polyfunkčních budov, stejně jako administrativní a průmyslové stavby. V rámci rekonstrukcí provádí Trigema Building jak stavební úpravy, při kterých nedochází ke změně půdorysu či výšky stavby, tak i velké a rozsáhlé zásahy, které výrazně mění charakter celé stavby. Trigema Building provádí rovněž průmyslovou výstavbu, v rámci které revitalizuje nejen výrobní a průmyslové haly, ale i celé průmyslové komplexy.

Aktuálně realizovanými stavbami pro Skupinu jsou DUETA Kamýk a PAPRSEK Stodůlky, které jsou blíže popsány v oddíle 5.1.2 Trigema Real Estate: Architektura. Udržitelnost. Technologie výše.

5.1.4 Rental

Kromě developmentu a následného prodeje nemovitých věci je Skupina také aktivní v oblasti jejich pronajímání. V současné době Skupina pronajímá zejména byty v projektech LIHOVAR Smíchov a FRAGMENT, které jsou blíže popsány v oddíle 5.1.2 Trigema Real Estate: Architektura. Udržitelnost. Technologie výše.

Výnosy z pronájmu majetku, které Skupina získala z investic do nemovitostí, z nichž všechny byly pronajaty v rámci operativního leasingu, činily v roce 2025 213.663 tis. Kč (2024: 216.592 tis. Kč). Přímé provozní náklady na investice do nemovitostí, z nichž všechny generovaly výnosy z pronájmu v daném roce, činily zhruba 28.471 tis. Kč (2024: 46.427 tis. Kč).

V budoucnu bude také následovat pronájem bytů v projektech TOP TOWER a Mesh Invalidovna. Právě tyto projekty přinesou do České republiky západní fenomén co-livingu, představující malometrážní nájemní plnohodnotné byty, které budou uzpůsobeny tak, že v nich nájemce na malém prostoru najde vše potřebné, ale zároveň budou mít možnost využít velkorysé společné prostory, kuchyně či obýváky, společenské místnosti, knihovnu či fitness.

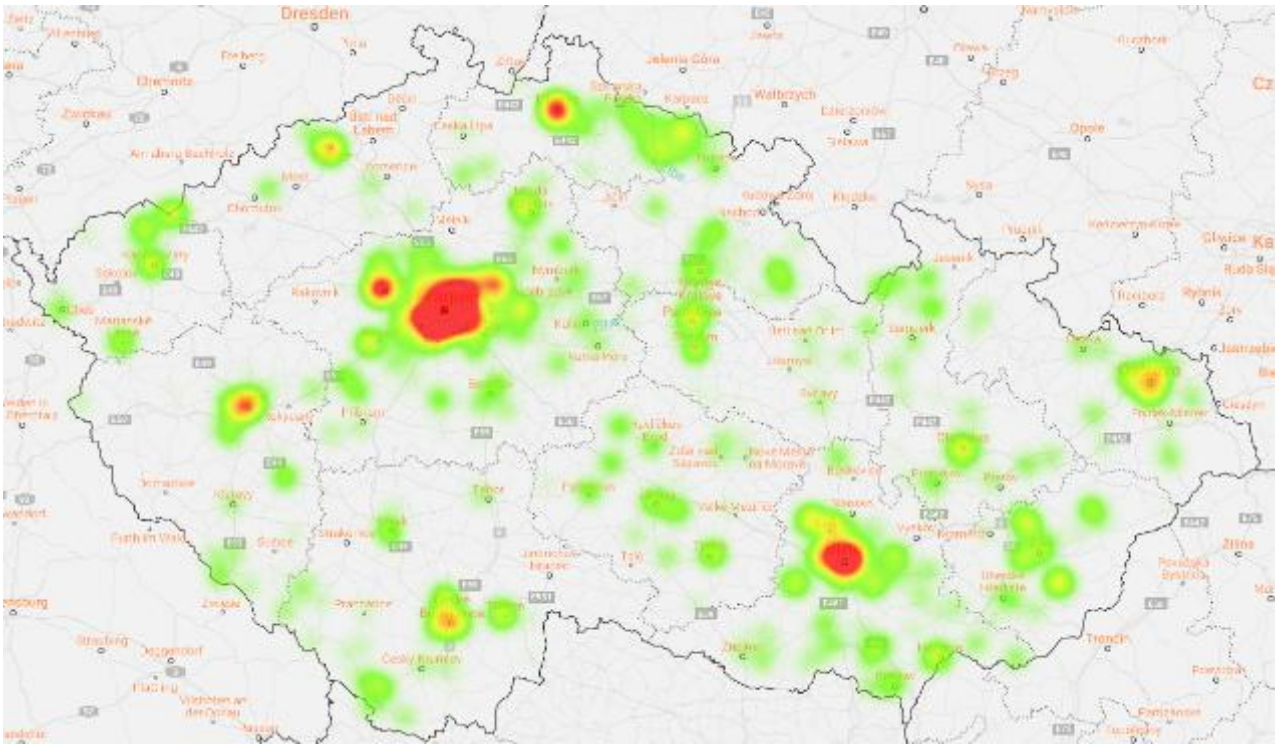
5.2 Rizikový kapitál (*Venture capital*)

V oblasti rizikového kapitálu je Skupina aktivní prostřednictvím společnosti FLAT ZONE s.r.o. (**Flat Zone**), která je dceřinou společností Trigema Startup a.s. Flat Zone je technologický startup, který prostřednictvím aplikace Flat Zone díky analýze dat mapuje celý tuzemský trh s nemovitostmi. Flat Zone pracuje s vlastním digitálním nástrojem, který denně automaticky sbírá a aktualizuje veškeré informace z webů a ceníků domácích developerů. Z dalších veřejných zdrojů pak shromažďuje data o občanské vybavenosti v jednotlivých lokalitách, o vývoji cen i nabídky, o poptávkových trendech, vývoji nájmů, prodejů tzv. secondhandových bytů a podobně. Dokáže vyhledávat v největším počtu nových bytů a domů v developerských projektech na trhu celé České republiky a zároveň zjednodušuje firemním klientům dělat rozhodnutí založených na přesných a kompletních datech.

Aktuální verze českého realitního vyhledavače obsahuje téměř 100 % nových nemovitostí, které jsou nabízeny přímo developery nebo exkluzivními realitními společnostmi v developerských projektech. Část všech novostaveb je situována v Praze, zbytek je rozložen napříč největšími regionálními městy. Všechny nemovitosti jsou bytové jednotky nebo rodinné či řadové domy.

Díky analytickému pokrytí primárního a také sekundárního trhu nemovitostí je možné v rámci Flat Zone aplikace v reálném čase odhadnout cenu nemovitostí. V rámci Flat Zone aplikace je také možné provádět analýzu trhu.

Níže je znázorněno pokrytí aplikací Flat Zone v rámci České republiky:



Ke konci roku 2023 ve vyhledávači novostaveb Flat Zone byla spuštěna nová funkce, kterou Skupina na trhu představila jako první v České republice. Jedná se o digitalizaci nákupního procesu novostaveb. Což znamená, že Skupina u všech svých projektů umožnila uživatelům uzavření rezervační smlouvy na dálku do zhruba 15 minut. Tím se Skupina přiblížila svému cíli digitalizovat proces koupě nemovitosti.

Klíčovým produktem společnosti je online valuační modul, který je určený pro klienty z finančního sektoru (banky a pojišťovny) a odbornou veřejnost. V současnosti valuátor pro tento segment generuje přes 300.000 valuací měsíčně. Mimo valuátor poskytuje Flat Zone produkty a služby více než 100 B2B subjektům v České republice a na Slovensku.

K datu tohoto Prospektu je v databázi Flat Zone k dispozici 18.650 nových bytů a domů v České republice a 11.550 bytů a rodinných domů na Slovensku, které jsou právě dostupné v nabídkách developerů po celé České republice. K datu tohoto Prospektu má aplikace Flat Zone již přes 33 tisíc uživatelů.

Na základě projektu fúze sloučením vyhotoveného dne 28. dubna 2025 došlo ke sloučení, při kterém na společnost Flat Zone jako na společnost nástupnickou, přešlo jmění zanikající společnosti Dataligence s.r.o. Dataligence s.r.o. fungovala zejména ve finančním a bankovním sektoru jako spolehlivý partner pro přesná data o transakcích.

Významným úspěchem roku 2025 bylo také ocenění Estate Awards udělované společností Deloitte. Projekt CenovaMapa.org a Flat Zone získaly ocenění za propojení transakčních a tržních dat do jednotného datového ekosystému, který přispívá k vyšší transparentnosti a digitalizaci českého realitního trhu.

5.3 Volný čas

Skupina podniká také v oblasti volného času, a to zejména provozováním horských areálů, ale také provozováním vinařství a restaurace. V tomto odvětví je Skupina aktivní zejména prostřednictvím dceřiných společností společnosti Trigema Leisure a.s., která je dceřinou společností Ručitele. Konkrétní projekty jsou popsány níže.

5.3.1 Nahoru Resort Rokytnice

Nahoru Resort Rokytnice provozuje Skupina prostřednictvím společnosti Rokytnice a.s., která je dceřinou společností Trigema Leisure a.s. Jedná se o horský resort nacházející se v Rokytnici nad Jizerou v Krkonoších. Nahoru Resort Rokytnice nabízí jak zimní, tak i letní aktivity.

V rámci Nahoru Resortu Rokytnice je v nadmořské výšce v rozmezí od 620 do 1.315 m n. m k dispozici více než 30 sjezdovek o celkové délce přibližně 15 km, při kterých přepravu zajišťují 4 lanové dráhy a 6 vleků. Sjezdovky různých obtížností nabízejí díky šířce až 100 metrů dostatek prostoru pro lyžování i snowboarding. V případě nedostatku přírodního sněhu Skupina využívá zařízení SnowFactory, díky kterému lze vytvořit umělý sníh v teplotě až 15°C.

Za rok 2025 měl Nahoru Resort Rokytnice celkem 165.233 návštěvníků (2024: 128.475) a tržby ve výši 109.073 tis. Kč (2024: 97.259 tis. Kč) a za prvních šest měsíců roku 2026 celkem 107.651 návštěvníků (2025: 120.741) a tržby ve výši 77.051 tis. Kč (2025: 87.498 tis. Kč).

5.3.2 Nahoru Resort Monínec

Nahoru Resort Monínec provozuje Skupina prostřednictvím společnosti MONÍNEC s.r.o., která je dceřinou společností Trigema Leisure a.s. Jedná se o horský resort nacházející se v Monínci v oblasti, která se označuje jako Česká Sibiř. Nahoru Resort Monínec nabízí jak zimní, tak i letní aktivity.

V roce 2025 pokračovala proměna Monínce pod značkou Nahoru, byla spuštěna nová bobová dráha, probíhala modernizace ubytování. Díky technologiím SnowFactory a SnowStorage zahájil Nahoru Resort Monínec zimní sezonu 15. listopadu jako první lyžařský areál v ČR a zaznamenal rekordní zimní sezonu i nejvyšší tržby ve své historii.

V rámci Nahoru Resortu Monínec jsou k dispozici sjezdovky v délce 2,2 km a lanovka o délce 1,2 km s kapacitou 2.400 osob za hodinu. Za rok 2025 měl Nahoru Resort Monínec celkem 61.590 návštěvníků (2024: 46.164) a tržby ve výši 105.360 tis. Kč (2024: 79.185 tis. Kč) a za prvních šest měsíců roku 2026 celkem 48.547 návštěvníků (2025: 41.797) a tržby ve výši 68.717 tis. Kč (2025: 53.136 tis. Kč).

5.3.3 Lyžařský areál Samoty

Lyžařský areál Samoty provozuje Skupina prostřednictvím společnosti Samoty s.r.o., která je dceřinou společností Trigema Leisure a.s. Jedná se o horský areál nacházející se v pohoří Šumava u města Železná Ruda.

V současné době v resortu Samoty existuje pouze malý areál s kotvovým vlekem v délce 780 metrů, kratší dětský vlek s úchyty a pohyblivý koberec. Skupina však plánuje lyžařský areál Samoty komplexně proměnit na celoroční rodinný areál. V rámci proměny Skupina plánuje rozšíření lyžařských ploch, výstavbu odpojitelné 6sedačkové lanovky a vleků a výstavbu a rekonstrukci stávajících objektů v areálu. Dokončení přestavby je plánováno na 2028.

5.3.4 Vinařství Dog in Dock

Vinařství Dog in Dock provozuje Skupina prostřednictvím společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o., která je dceřinou společností Trigema Leisure a.s. Jedná se o vinařství nacházející se ve Veselí nad Moravou v blízkosti Baťova kanálu.

První etapa vinařství Dog in Dock, přístavní apartmány a bistro byly dokončeny v květnu 2024 a kompletní otevření areálu je plánováno na rok 2028, kdy je plánováno dokončení druhé etapy, která bude zahrnovat restauraci, společenský sál, ubytovací kapacitu, wellness a samotnou výrobu vína. Kolem vinařství Dog in Dock postupně vzniká areál s cílem vytvořit přístav, do kterého se budou vždy rádi vracet nejen milovníci vína. Areál Dog in Dock bude místo, kam se návštěvníci vydají nejen za vínem, ale i za přírodními krásami, za kulturou, koncerty a dobrým jídlem.

5.3.5 Restaurace Trifot

Trifot je restaurace nabízející moderní gastronomii s důrazem na zdravou stravu s kapacitou až 100 osob, která dostala své jméno podle místní dvanáctimetrové plastiky Davida Černého připomínající kráčející rostlinu z legendárního sci-fi románu Johna Wyndhama Den Trifidů. Plastika Trifota, fotografického kráčejícího monstra, propojuje restauraci s uměleckou multižánrovou galerií Czech Photo Centre. Restauraci Trifot provozuje externí společnost HODNEJ A ZLEJ s.r.o.

6. Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny

Skupina působí výhradně v České republice. Pokud jde o podnikání v oblasti nemovitostí, působí především na pražském trhu a dále také na trhu v Plzni, kde Skupina realizovala projekty KLR@Plzeň a V Zahrádkách. V rámci oblasti volného času podniká Skupina na různých místech České republiky, a to zejména v Rokytnici nad Jizerou, v Monínci, u města Železná Ruda, ve Veselí nad Moravou a také v Praze. Aplikace Flat Zone pokrývá území celé České republiky. V současné době Ručitel nerealizuje a ani neuvažuje o realizaci projektů v zahraničí.

Níže je uveden popis hlavních trhů, na kterých Skupina působí.

6.1 Nemovitostní trh

V roce 2025 bylo 64 % pražského trhu rezidenčního bydlení pokryto 15 velkými developery. Situace na rezidenčním trhu se vrátila zpět do nerovnovážné situace, kdy poptávka po nových bytech výrazně převyšuje nabídku. Jak vyplývá z následujícího přehledu, Skupina měla v roce 2025 2,41 % podíl na trhu prodaných bytů v Praze, což odpovídá dlouhodobému průměru předchozích let.

6.1.1 Trh rezidenčního bydlení v Praze[12]

Za celý rok 2025 byla v Praze zahájena výstavba 7.380 bytů, což znamená pokles o 9,9 % vůči roku 2024, ale zároveň nejvíce ze všech krajů. Z celkové zahájené výstavby byla výstavba 5.907 bytů zahájena v bytových domech (80,0 %) a 536 v rodinných domech (7,3 %). Dokončených bytů bylo 5.303. Ve srovnání s ostatními kraji ČR tak došlo největšímu meziročnímu propadu o 18,3 %. 3.386 bytů bylo postaveno v nových bytových domech a 469 bytů v nových rodinných domech.[13]

V roce 2025 byla v Praze zahájena silná stavební aktivita a zároveň došlo k proměnám ve struktuře povolování a dokončování projektů. Za celý rok 2025 bylo v Praze vydáno stavební povolení pro celkem 5 280 bytů, což znamená meziroční pokles počtu povolených bytů oproti předchozímu roku (ČSÚ / tržní analýzy). Orientační hodnota staveb, pro něž byla v roce 2025 vydána stavební povolení nebo ohlášení, dosáhla přibližně 22 456 mil. Kč, což odráží výrazný nárůst kapitálové náročnosti nových projektů oproti předchozímu období (analýza Central Group, Trigema, Skanska).

Během prvního čtvrtletí 2026 bylo podle předběžných údajů v Praze vydáno celkem 419 stavebních povolení a ohlášení. Oproti stejnému období roku 2025 jejich počet poklesl o 20,6 %. Praha je jediným krajem ČR, ve kterém došlo k meziročnímu poklesu. Největší nárůsty byly zaznamenány ve Zlínském (o 26,8 %), Královéhradeckém (o 17,1 %) a Karlovarském kraji (o 13,9 %). Na celorepublikové úrovni se jejich počet meziročně zvýšil o 7,2 %.[14]

Během druhého čtvrtletí 2026 bylo podle předběžných údajů v Praze vydáno celkem 497 stavebních povolení a ohlášení. Oproti stejnému období roku 2025 jejich počet poklesl o 20,1 %. Praha tak zaznamenala největší meziroční propad ze všech krajů České republiky. Další největší poklesy se týkaly Ústeckého (o 8 %) a Libereckého kraje (o 2,6 %). Naopak největší meziroční nárůsty byly dosaženy na Vysočině (o 26,7 %), Plzeňském (o 22,9 %) a Karlovarském kraji (o 22,4 %). Na celorepublikové úrovni se jejich počet meziročně zvýšil o 9,2 %.

Počet dokončených bytů za druhé čtvrtletí 2026 činil podle předběžných údajů 1 240 bytů, což představovalo značný meziroční nárůst o 64,5 % (ve stejném období roku 2025 bylo dokončeno pouze 754 bytů). Ovšem opačný trend byl zaznamenán ve srovnání s předchozím prvním čtvrtletí roku 2026, kdy bylo dokončených bytů o 46,1 % méně. [15]

Celková nabídka bydlení v Praze, zahrnující novostavby, staré byty a dlouhodobé nájmy, se během roku 2025 snížila. Na konci roku 2025 bylo ke koupi dostupných celkem 8.437 bytů, což znamenalo pokles přibližně o 15 % oproti konci roku 2024. K dlouhodobému pronájmu bylo dostupných 4.537 bytů, tedy přibližně o pětinu méně než rok předtím. Celková nabídka bydlení v Praze se tak za rok 2025 snížila o 17 % na 12.974 bytů.

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

Studie Sdružení pro architekturu a rozvoj uvádí, že stavebnictví i bytový trh zažívají v současnosti mimořádný růst. Po propadu v letech 2022 až 2023 z důvodu inflační a ekonomické krize, se v letech 2024 a 2025 ve velkém spustilo mnoho odkládaných staveb. To způsobuje velké přehřátí stavebnictví, nedostatek kapacit a zcela nepřiměřený růst cen stavebních dodávek. Z těchto důvodů někteří developeři již nyní

[12] S výjimkou výslovných odkazů, pochází uvedené informace z interních zdrojů Emitenta.

[13] Zdroj: Český statistický úřad: Pražská bytová výstavba v roce 2025, dostupné zde: https://csu.gov.cz/pha/prazska-bytova-vystavba-v-roce-2025.

[14] Zdroj: Český statistický úřad: Pražská bytová výstavba – 1. čtvrtletí 2026, dostupné zde https://csu.gov.cz/pha/prazska-bytova-vystavba-1-ctvrtleti-2026.

[15] Zdroj: Český statistický úřad: Pražská bytová výstavba – 2. čtvrtletí 2026, dostupné zde https://csu.gov.cz/pha/prazska-bytova-vystavba-2-ctvrtleti-2026.

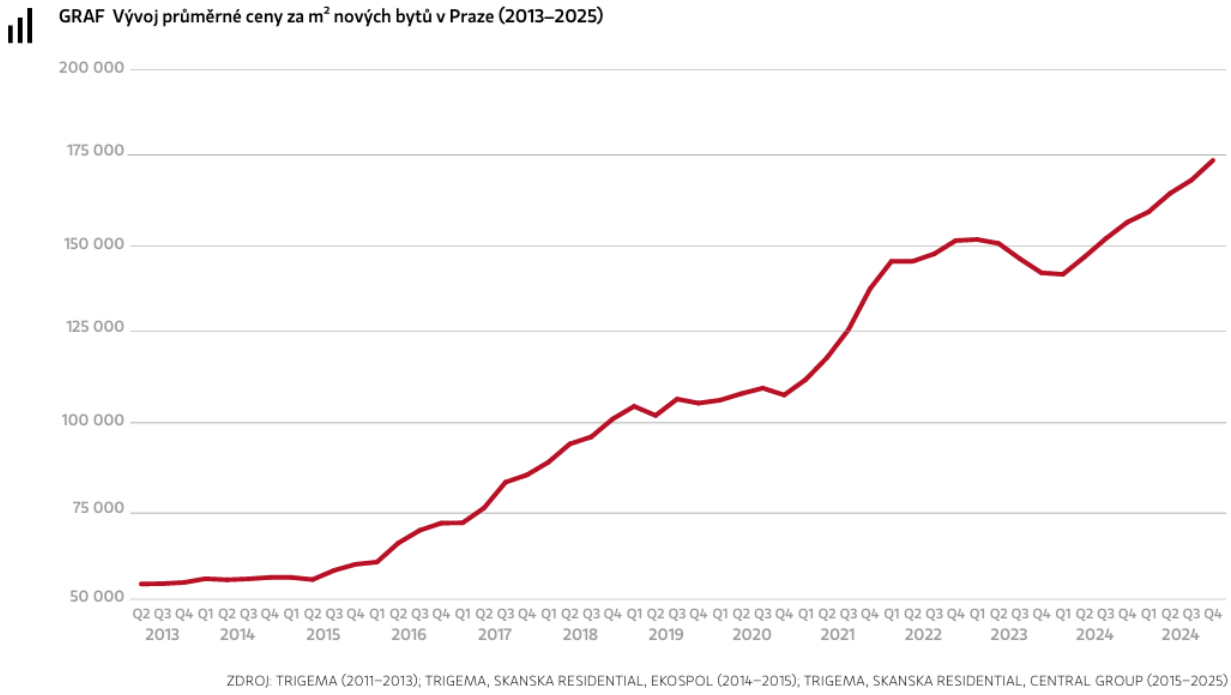
odkládají nové stavby. Aktuálně probíhající vlna masivní výstavby bude v příštím roce až dvou končit. Zároveň bylo v roce 2025 v České republice vydáno nejméně stavebních povolení za posledních 25 let.

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

6.1.2 Vývoj průměrné ceny bytu za m² v Praze[16]

V roce 2025 překonaly ceny nových bytů v Praze dosavadní maxima. Během čtvrtého čtvrtletí roku 2025 průměrná nabídková cena dosáhla 177.631 Kč za m², a to představuje meziroční nárůst o 9 %. Průměrná prodejní cena novostaveb v Praze se pohybovala na úrovni 174.375 Kč/m², což představovalo meziroční nárůst o 11,2 %. Vzrostla i průměrná nabídková cena starších bytů, která se pohybovala na úrovni 155.579 Kč/m², což představovalo meziroční nárůst o 9,8 %. Tento vývoj potvrzuje pokračující dynamiku trhu, kde rostoucí poptávka tlačí ceny vzhůru přes omezenou nabídku.

V roce 2026 průměrná transakční cena stále roste. Data společnosti Flat Zone za červenec 2026 poukazují na nárůst průměrné transakční ceny nových pražských bytů v prvoprodeji ve druhém čtvrtletí 2026 na 183,1 tis. Kč, což je o 2,3 % výše ve srovnání s předchozím čtvrtletím. Jejich meziroční růst pak zpomalil na 11 % po předcházejícím 12,1% růstu. V roce 2025 stouply transakční ceny těchto nových pražských bytů v prvoprodeji o 12,6 % meziročně. V porovnání s počátkem této časové řady společnosti Flat Zone, tedy ve srovnáním s prvním čtvrtletím 2023, se ceny těchto pražských bytů v prvoprodeji ve druhém čtvrtletí 2026 nacházely 17 % výše , tedy v absolutní hodnotě přibližně o 27 tis. Kč za metr čtvereční.[17]



Pražský trh rezidenčního bydlení je dominantním trhem v rámci České republiky. V rámci segmentu nové výstavby tvoří dle odhadů Skupiny Praha největší segment celorepublikového trhu. V Praze bylo v roce 2025 prodáno 7.800 nových bytů, což představuje meziroční nárůst přibližně o 8,0 % (2024: 7.200 nových bytů). Poprvé v historii se tak v Praze prodalo dva roky po sobě více než 7.000 nových bytů. V samotném čtvrtém

[16] Není-li uvedeno jinak, zdroj pro tvrzení obsažená v tomto oddíle je Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí – Trend report 2026, dostupné zde: https://artn.cz/wp-content/uploads/2026/03/TR2026.pdf.

[17] Zdroj: ČBA: https://www.cbamonitor.cz/statistika/dynamika-cen-bytu-praha.

čtvrtletí roku 2025 se v Praze prodalo 1.800 nových bytů a z toho přibližně 23,0 % v městském obvodu Praha 9. V krajích bylo za rok 2025 prodáno 9.111 bytů.[18]

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.[19]

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 Emitent očekává, že města, jako je Plzeň, Brno, Liberec, Olomouc nebo Hradec Králové, budou dlouhodobě lákavá pro poptávku po novém bydlení.

6.2 Trh podnikání v oblasti volného času

6.2.1 Horská střediska

Česká republika díky svému rozmanitému reliéfu nabízí vhodné podmínky pro rozvoj horských středisek zaměřených na zimní i letní turistiku. Nejvýznamnější oblasti se nacházejí v pohraničních pohořích – Krkonoších, Jizerských horách, Jeseníkách, Beskydech a na Šumavě. Mezi nejznámější střediska patří Špindlerův Mlýn, Pec pod Sněžkou, Harrachov, Kouty nad Desnou či Železná Ruda.

Moderní střediska disponují rozvinutou infrastrukturou zahrnující lanovky, sjezdovky, běžecké tratě, ubytovací a stravovací zařízení. V posledních letech se nabídka rozšiřuje o letní aktivity – cyklotrasy, stezky v korunách stromů, lanová centra a wellness. Nejvyšší návštěvnost je tradičně v zimní sezóně, v létě roste zájem o pěší turistiku a cykloturistiku. Trh se vyznačuje vysokou konkurencí, která střediska motivuje k investicím do modernizace a rozšiřování služeb. Horská střediska jsou významným zdrojem příjmů pro regiony a přispívají k zaměstnanosti i rozvoji navazujících odvětví (ubytování, gastronomie, doprava).

Segment je stabilní s dlouhodobým růstovým potenciálem díky rostoucímu zájmu o aktivní trávení volného času a celoroční využití středisek. Pro investory představuje atraktivní příležitost, podmíněnou průběžnými investicemi do modernizace a adaptace na měnící se tržní podmínky.

6.2.2 Vinařství

Vinařství v České republice má dlouhou tradici sahající do období Velké Moravy a představuje významnou součást zemědělského sektoru i potravinářského průmyslu. Jako člen EU je Česká republika vázána unijním legislativním rámcem ovlivňujícím podmínky podnikání v oboru.

Produkce je soustředěna na Moravě (cca 96 %) a v Čechách (asi 4 %). Nejvýznamnějšími podoblastmi jsou Mikulovská, Velkopavlovická, Slovácká a Znojemská, vyznačující se specifickými klimatickými a půdními podmínkami. Na trhu působí stovky vinařství – od malých rodinných podniků po velké producenty. V posledních letech přibývá menších vinařství zaměřených na kvalitní vína s důrazem na terroir a tradiční postupy.

Roční produkce činí přibližně 600–800 tisíc hektolitrů, domácí spotřeba ji však převyšuje, a proto se část vína dováží (Itálie, Francie, Španělsko, Rakousko). Export směřuje především na Slovensko, do Polska a

[18] Zdroj: Společná analýza Trigema, Skanska Reality a Central Group.

[19] Zdroj: IPR: https://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni_program/sp_r1_digital.pdf.

Německa. Roste poptávka po přívlastkových, naturálních a ekologických vínech, posiluje také enoturistika podporující přímý prodej ze sklepů.

Trh reguluje zákon č. 321/2004 Sb. společně s předpisy EU. Kvalitu a původ vín kontroluje SZPI a ÚKZÚZ prostřednictvím systémů CHOP a CHZO. Jde o stabilní trh s růstovým potenciálem, zejména v segmentu kvalitních vín, enoturistiky a exportu. Hlavními výzvami zůstávají konkurence dovozových vín a proměnlivé klimatické podmínky.

7. Organizační struktura Ručitele

7.1 Akcionářská struktura Ručitele

Ing. Marcel Soural vlastní 75% podíl na hlasovacích právech Ručitele a společnost Trigema Group a.s., IČO: 233 89 711, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 29777 (**Trigema Group**) vlastní 25% podíl na hlasovacích právech Ručitele. Trigema Group rovněž vlastní 90 % preferenčních akcií Ručitele, se kterými jsou spojena veškerá ekonomická práva, a zbývajících 10 % preferenčních akcií Ručitele vlastní společnost Trigema Plus a.s., se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 29801 (**Trigema Plus**). 100 % akcií Trigema Plus vlastní společnost Trigema Group. 99 % akcií Trigema Group vlastní svěřenský fond, jehož zakladateli jsou Ing. Marcel Soural a Veronika Souralová a 1 % akcií Trigema Group vlastní Ing. Marcel Soural, se kterými jsou spojena zvláštní práva akcionáře.

Vztah ovládání Ručitele Ing. Marcelem Souralem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví 75 % hlasovacích 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 Ing. Marcela Sourala vyplývá z práv a povinností Ing. Marcela Sourala spojených s vlastnictvím 75 % hlasovacích akcií Ručitele. Ručitel nepřijal žádná zvláštní opatření proti zneužití kontroly ze strany hlavního akcionáře. Proti zneužití kontroly a řídícího vlivu řídící osoby využívá Ručitel zákonnou ochranu. Jedná se zejména o zákonná pravidla pro fungování podnikatelských seskupení a o institut zprávy o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou.

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

Jeden z akcionářů Ručitele, Trigema Group, k datu tohoto Prospektu drží 100 % zakladatelských akcií nově založené společnosti Trigema Fund SICAV a.s. vydaných k datu tohoto Prospektu.

7.2 Skupina

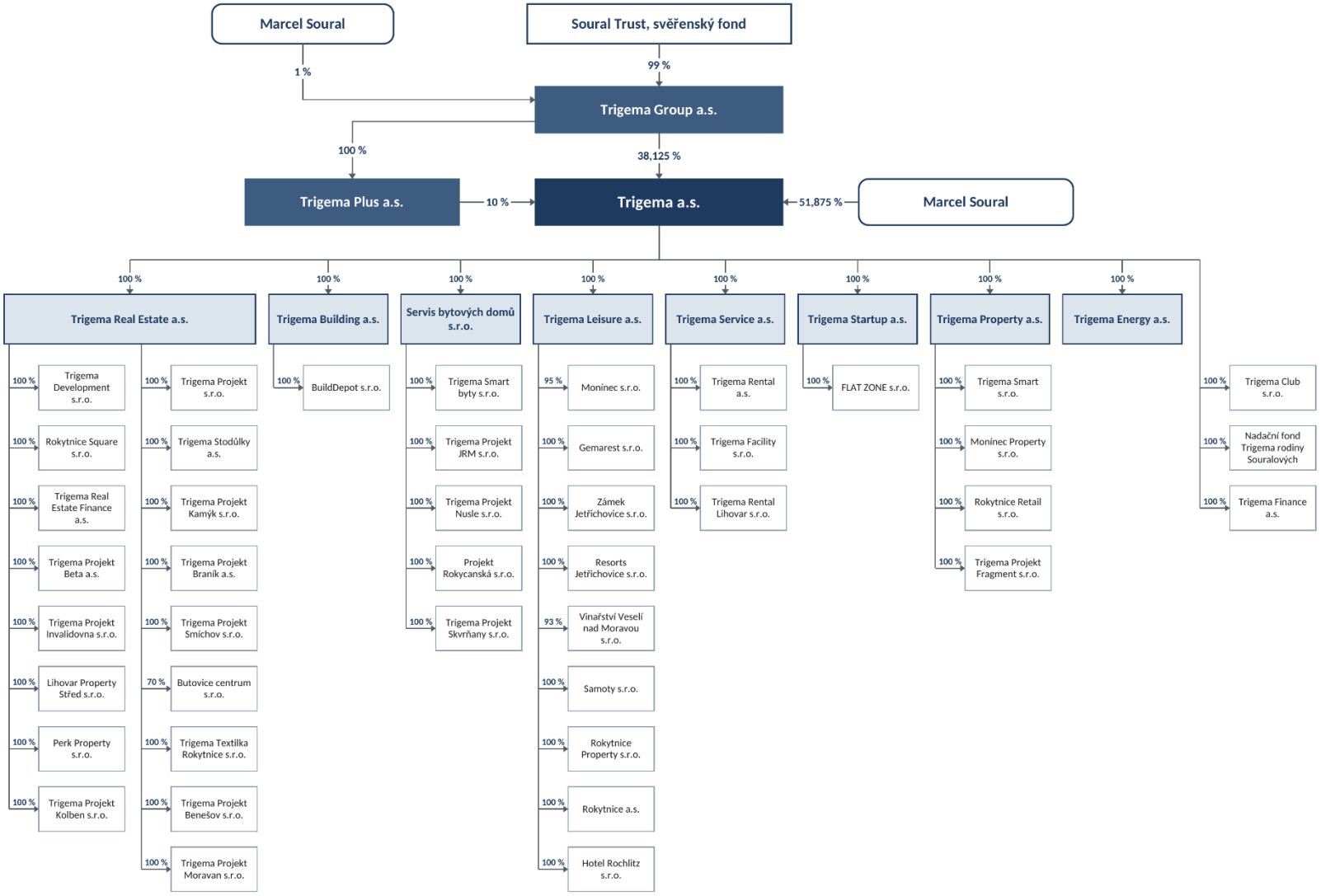
Ručitel je holdingová společnost zastřešující veškeré podnikatelské aktivity Skupiny v oblasti nemovitostí (včetně developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti), rizikového kapitálu a volného času.

Ručitel má k datu vyhotovení Prospektu přímou majetkovou účast v Dceřiných společnostech (jak je tento pojem definován v Emisních podmínkách) uvedených v seznamu níže. Následující schéma pak zobrazuje Skupinu, včetně všech Dceřiných společností. Všechny Dceřiné společnosti mají sídlo v České republice. Dceřiné společnosti uvedené v seznamu níže jsou subholdingovými společnostmi Skupiny pro jednotlivé podnikatelské oblasti, přičemž tyto Dceřiné společnosti mají majetkovou účast v jednotlivých účelově založených Dceřiných společnostech (*SPV*) pro konkrétní projekty a aktivity Skupiny. Ručitel vlastní přímý 100% podíl na základním kapitálu těchto Dceřiných společností:

- Trigema Real Estate a.s.,
- Trigema Building a.s.,

- Trigema Club s.r.o.
- Trigema Finance a.s.,
- Trigema Energy a.s.,
- Trigema Service a.s,
- Servis bytových domů s.r.o.,
- Trigema Leisure a.s., a
- Trigema Startup a.s.

Níže je uvedeno schéma struktury Skupiny k datu tohoto Prospektu zobrazující společnosti, které tvoří Skupinu.


Marcel Soural
Soural Trust, svěřenský fond
1 %
99 %
Trigema Group a.s.
100 %
38,125 %
Trigema Plus a.s.
10 %
Trigema a.s.
51,875 %
Marcel Soural
Trigema Real Estate a.s.
Trigema Building a.s.
Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Leisure a.s.
Trigema Service a.s.
Trigema Startup a.s.
Trigema Property a.s.
Trigema Energy a.s.
Trigema Development s.r.o.
Rokytnice Square s.r.o.
Trigema Real Estate Finance a.s.
Trigema Projekt Beta a.s.
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.
Lihovar Property Střed s.r.o.
Perk Property s.r.o.
Trigema Projekt Kolben s.r.o.
Trigema Projekt s.r.o.
Trigema Stodůlky a.s.
Trigema Projekt Kamýk s.r.o.
Trigema Projekt Braník a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.
Butovice centrum s.r.o.
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.
Trigema Projekt Benešov s.r.o.
Trigema Projekt Moravan s.r.o.
BuildDepot s.r.o.
Trigema Smart byty s.r.o.
Trigema Projekt JRM s.r.o.
Trigema Projekt Nusle s.r.o.
Projekt Rokycanská s.r.o.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.
Monínec s.r.o.
Gemarest s.r.o.
Zámek Jetřichovice s.r.o.
Resorts Jetřichovice s.r.o.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.
Samoty s.r.o.
Rokytnice Property s.r.o.
Rokytnice a.s.
Hotel Rochlitz s.r.o.
Trigema Rental a.s.
Trigema Facility s.r.o.
Trigema Rental Lihovar s.r.o.
FLAT ZONE s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.
Monínec Property s.r.o.
Rokytnice Retail s.r.o.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.
Trigema Club s.r.o.
Nadační fond Trigema rodiny Souralových
Trigema Finance a.s.

7.3 Závislost na Skupině

Ručitel je závislý na Ing. Marcelovi Souralovi, který vykonává nad Ručitelem kontrolu, jelikož vlastní 75 % hlasovacích práv 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. Žádná podstatná negativní změna

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

9. Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel se rozhodl prognózu ani odhad zisku do Prospektu nezahrnovat.

10. Správní, řídící a dozorčí orgány Ručitele

10.1 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Ručitele, který jedná jménem Ručitele. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada. Funkční období člena představenstva je 3 roky. Představenstvo Ručitele má 5 členů. 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. Jakub Korf, Ing. Rudolf Kraina, Ing. Karel Branda, Ing. Radim Šponar. Předsedou představenstva byl zvolen Ing. Marcel Soural a místopředsedou představenstva Ing. Karel Branda.

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 4. 12. 2025
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 dozorčí rady Centra Paraple,

správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí a členem České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (**ČKAIT**).

Je zakladatelem a zároveň generálním ředitelem Skupiny.

Ing. Marcel Soural dále působí v orgánech těchto společností:
Butovice centrum s.r.o. (jednatel),
BN property alfa, a.s. (člen správní rady),
BN property beta, a.s. (člen správní rady),
Centrum Paraple, o.p.s. (člen dozorčí rady),
Hotel Rochlitz s.r.o. (jednatel),
Lihovar Property Střed s.r.o. (jednatel),
Marve Alfa, s.r.o. (jednatel),
Marve Beta, s.r.o. (jednatel),
Marve Delta, s.r.o. (jednatel),
Marve Gama, s.r.o. (jednatel),
MONÍNEC s.r.o. (jednatel),
Monínec Property s.r.o. (jednatel),
Perk Property s.r.o. (jednatel),
Projekt Rokycanská s.r.o. (jednatel),
Resorts Jetřichovice s.r.o. (jednatel),
Rokytnice a.s. (člen představenstva),
Rokytnice Property s.r.o. (jednatel),
Rokytnice Square s.r.o. (jednatel),
Samoty s.r.o. (jednatel),
Trigema Central Asia s.r.o. (jednatel),
Trigema Club s.r.o. (jednatel),
Trigema Development s.r.o. (jednatel),
Trigema Finance a.s. (člen správní rady),
Trigema Fund SICAV a.s. (předseda dozorčí rady),
Trigema Group a.s. (předseda představenstva),
Trigema Leisure a.s. (předseda představenstva),
Trigema Plus a.s. (předseda představenstva),
Trigema Projekt Benešov s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Beta a.s. (člen správní rady),
Trigema Projekt Braník a.s. (člen správní rady),
Trigema Projekt JRM s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Kolben s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Moravan s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Nusle s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Smíchov s.r.o. (jednatel),
Trigema Property a.s. (předseda představenstva),
Trigema Real Estate a.s. (předseda představenstva),
Trigema Real Estate Finance a.s. (člen správní rady),
Trigema Service a.s. (člen správní rady),
Trigema Smart s.r.o. (jednatel),
Trigema Startup a.s. (předseda představenstva),
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o. (jednatel),
Trust Apartments, s.r.o. (jednatel),
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. (jednatel), a
Zámek Jetřichovice s.r.o. (jednatel).

Ing. Karel Branda

Funkce ke dni vzniku:	Místopředsedou představenstva od 08. 06. 2024
Vzdělání, praxe a další relevantní informace:	**Ing. Karel Branda** (*1964) vystudoval Stavební fakultu ČVUT. Ve společnosti Trigema působí od roku 1998, kdy nastupoval na pozici stavbyvedoucího. Předtím působil ve společnostech Klima Praha, Stapo Praha, Prefa Trmice – Eurocast a Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem. V letech 2007 - 2021 byl předsedou představenstva Trigema Building a v letech 2014-2021 jejím statutárním ředitelem. Je zodpovědný za provozně-technickou oblast skupiny Trigema. Je také členem ČKAIT – autorizovaný inženýr v oboru vodohospodářské stavby. Ing. Karel Branda dále působí v orgánech těchto společností: Black n' Arch, s.r.o. (jednatel), Butovice centrum s.r.o. (člen dozorčí rady), Lihovar Property s.r.o. (jednatel), Rokytnice Retail s.r.o. (jednatel), Trigema Building a.s. (člen dozorčí rady), Trigema Development s.r.o. (jednatel), Trigema Energy a.s. (člen správní rady), Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (jednatel), Trigema Real Estate a.s. (místopředseda představenstva), Trigema Stodůlky a.s. (člen správní rady), a Vinařství Property s.r.o. (jednatel).

Ing. Jakub Korf

Funkce ke dni vzniku:	Členem představenstva od 30. 07. 2026
Vzdělání, praxe a další relevantní informace:	**Ing. Jakub Korf** (*1986) vystudoval Fakultu informatiky a managementu na Univerzitě Hradec Králové. Ve skupině Trigema působí od roku 2022, kdy nastoupil na pozici finančního ředitele celé skupiny a stal se členem představenstva. Má za sebou dlouholeté zkušenosti v oblasti financí, consultingu a real estate – například v poradenské společnosti PricewaterhouseCoopers nebo na různých manažerských pozicích v CPI Property Group. Je členem Mezinárodní asociace certifikovaných účetních (ACCA). V Trigemě je zodpovědný za komplexní finanční řízení skupiny, externí financování a vztahy s investory. Ing. Jakub Korf dále působí v orgánech těchto společností: Rokytnice a.s. (člen dozorčí rady), Trigema Fund SICAV a.s. (člen dozorčí rady), Trigema Leisure a.s. (člen dozorčí rady), Trigema Plus a.s. (člen představenstva), a Trigema Property (člen dozorčí rady).

Ing. Rudolf Kraina

Funkce ke dni vzniku:	Členem představenstva od 05. 08. 2026
Vzdělání, praxe a další relevantní informace:	**Ing. Rudolf Kraina** (*1982), člen představenstva skupiny Trigema, výkonný ředitel společnosti Trigema Rental. Vystudoval Fakultu stavebního inženýrství na Vysoké škole báňské v Ostravě. Ve skupině

	Trigema působí od roku 2021, kdy nastoupil jako jednatel společnosti Trigema Facility. Má za sebou dlouholeté zkušenosti u předních developerských společností – působil jako Head of Facility Management ve společnosti CPI Property Group nebo jako Managing Director ve společnosti Skanska Facility. V Trigemě je zodpovědný za pronájem a provoz všech nemovitostí skupiny Ing. Rudolf Kraina dále působí v orgánech těchto společností: Lihovar Property s.r.o. (jednatel), Trigema Facility s.r.o. (jednatel), Trigema Projekt Fragment s.r.o. (jednatel), Trigema Property a.s. (člen představenstva), Trigema Rental a.s. (předseda představenstva), Trigema Rental Lihovar s.r.o. (jednatel), Vinařství Property s.r.o. (jednatel), a VTP ROZTOKY a.s. (předseda správní rady).

Ing. Radim Šponar

Funkce ke dni vzniku:	Členem představenstva od 01. 08. 2024
Vzdělání, praxe a další relevantní informace:	**Ing. Radim Šponar** (*1978), člen představenstva, výkonný ředitel společnosti Trigema Building a.s. Vystudoval Vysokou školu báňskou – Technickou univerzitu Ostrava. Ve skupině Trigema působí od roku 2018, kdy nastoupil na pozici obchodního ředitele. Předtím působil ve společnostech Geosan Group jako regionální ředitel, Hochtief CZ jako výrobní ředitel a Subterra jako projektový manažer. V září 2020 se stal členem představenstva společnosti Trigema Building a v červnu 2021 jejím předsedou představenstva a výkonným ředitelem. Ve společnosti je kompletně odpovědný za strategické řízení a rozvoj stavební divize a největší dceřiné společnosti Trigema Building. Ing. Radim Šponar dále působí v orgánech těchto společností: BuildDepot s.r.o. (jednatel), a Trigema Building a.s. (předseda představenstva).

10.2 Dozorčí a kontrolní orgány

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

Dozorčí rada se řídí zásadami schválenými 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.

Členy dozorčí rady jsou Jitka Weissová a Ing. Michal Tota. Předsedkyní dozorčí rady byla zvolena Jitka Weissová

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

Přehled relevantních údajů o členech dozorčí rady je uveden níže:

Jitka Weissová

Funkce ke dni vzniku:	předsedkyní dozorčí rady Ručitele od 05. 08. 2026
Vzdělání, praxe a další relevantní informace:	**JUDr. Jitka Weissová** (*1951), předsedkyně dozorčí rady skupiny Trigema. Vystudovala právnickou fakultu Univerzity Karlovy. Se skupinou spolupracuje od roku 2006, její hlavní rolí je korporátní agenda spojená s provozem skupiny a poradenství v oblasti právních a soudních sporů. Specializuje se na správní a korporátní právo. Jitka Weissová dále působí v orgánech těchto společností: E-CONSULT, s.r.o. (jednatelka), Trigema Property a.s. (členka představenstva), a Trigema Rental a.s. (členka představenstva).

Ing. Michal Tota

Funkce ke dni vzniku:	členem dozorčí rady Ručitele od 05. 08. 2026
Vzdělání, praxe a další relevantní informace:	**Ing. Michal Tota** (*1976), člen dozorčí rady a IT ředitel skupiny Trigema. Vystudoval strojní fakultu ČVUT v Praze. Ve skupině Trigema působí od roku 2003, kdy nastoupil na pozici IT ředitele a musel vybudovat kompletní IT tým. Za sebou měl tříletou praxi na pozici IT ředitele ve společnosti Mironet. V letech 2021 až 2024 působil jako člen představenstva skupiny Trigema. Ve společnosti je kompletně odpovědný za veškeré informační a telekomunikační technologie. 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 podle Občanského zákoníku a Zákona o obchodních korporacích. Ručitel se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společností, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné.

11. Soudní a rozhodčí řízení

Ručitel prohlašuje, že si není vědom žádného soudního ani rozhodčího řízení, které by mohlo mít anebo mělo vliv na finanční situaci nebo ziskovost Ručitele nebo Skupiny.

12. Významné smlouvy

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

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

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

13. Zveřejněné dokumenty

Po dobu 10 let od uveřejnění tohoto Prospektu jsou níže uvedené dokumenty 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 2025;
- konsolidovaná mezitímní neauditovaná účetní závěrka Ručitele ke dni 30. 06. 2026; a
- Záruční listina vydaná Ručitelem.

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

XI. ZÁRUČNÍ LISTINA

ZÁRUČNÍ LISTINA

ze dne 14. října 2026

vystavená společností Trigema a.s. ve vztahu k dluhopisům vydávaným společností Trigema 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 2030, ISIN CZ0003588055 (**Záruční listina**)

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

(A) **Trigema Finance a.s.**, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 087 15 343, LEI: 315700VDPJ1NHDWWA185, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 24865 (**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 ve výši 8,10 % p.a., se jmenovitou hodnotou jednoho dluhopisu ve výši 10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých) a s konečnou splatností v roce 2030, ISIN: CZ0003588055 (každý z nich **Dluhopis** a společně **Dluhopisy**);

(B) Podle emisních podmínek Dluhopisů (**Emisní podmínky**) mají být Dluhopisy zajištěny finanční zárukou (**Finanční záruka**) vystavenou na základě této Záruční listiny společností **Trigema a.s.**, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 614 66 123, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, pod sp. zn. B 12794, jakožto jejího výstavce (**Ručitel**); a

(C) Ručitel potvrzuje, že (i) obdržel, přečetl a plně chápe Emisní podmínky a (ii) bude dodržovat ustanovení Emisních podmínek (včetně omezení a povinností) vztahujících se na Ručitele.

1. VÝKLADOVÁ USTANOVENÍ

1.1 Pojmy s počátečním velkým písmenem nedefinované v této Záruční listině mají význam jim přiřazený v Emisních podmínkách.

1.2 Nadpisy uvedené v této Záruční listině nejsou rozhodné pro výklad práv a povinností z ní vyplývajících, ale slouží pouze pro lepší orientaci.

2. PROHLÁŠENÍ RUČITELE JAKO VÝSTAVCE O VYSTAVENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY

2.1 Ručitel podle ustanovení § 2029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**) prohlašuje, že jako výstavce této Záruční listiny neodvolatelně a bezpodmínečně:

(a) zaručuje řádné a včasné splacení Zaručených dluhů, a to ve stanovený okamžik jejich řádné splatnosti, předčasné splatnosti nebo v jiný okamžik určený v souladu s Emisními podmínkami; a

(b) zavazuje se Vlastníkům dluhopisů, že pokud Emitent nezaplatí jakoukoli částku Zaručených dluhů řádně a včas (včetně případné dodatečně poskytnuté lhůty na zaplacení Zajištěných dluhů), Ručitel zaplatí tuto částku v měně a způsobem, kterým Zaručené dluhy mají být zaplaceny Emitentem podle Emisních podmínek, a to na písemnou výzvu Vlastníka dluhopisů.

2.2 Pokud v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak zaniknou včetně případu, kdy se Zaručené dluhy z jakéhokoli důvodu stanou neplatnými, nevymahatelnými nebo

neúčinnými, Vlastník dluhopisu nebo jiná osoba, která by byla oprávněná k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty z Dluhopisů, pokud by Dluhopisy byly platné (dále jen **Jiný věřitel**), utrpí ztrátu či škodu (dále jen **Ztráta**), Ručitel se tímto neodvolatelně a bezpodmínečně zavazuje, že každému Vlastníkovi dluhopisů a každému Jinému věřiteli na písemnou výzvu poskytne náhradu jakékoli takové Ztráty. Částka této Ztráty bude rovna částce, kterou by Vlastník dluhopisů nebo Jiný věřitel jinak byl oprávněn obdržet od Emitenta v měně a způsobem, kterým Zaručené dluhy musejí být zaplaceny Emitentem podle Emisních podmínek.

2.3 Pokud bude zasílána výzva Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele v souvislosti s uplatněním Finanční záruky, tak musí být učiněna v českém jazyce a musí být Ručiteli doručena doporučenou poštou na adresu jeho sídla podle aktuálních údajů v obchodním rejstříku (kterým je v okamžiku vystavení této Finanční záruky Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, Česká republika) a pouze pro informační účely také Administrátorovi na adresu jeho Určené provozovny. Výzvu musí podepsat (a) Vlastník dluhopisů, (b) Jiný věřitel nebo (c) oprávněný zástupce Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele, a v případě potřeby musí být doručena spolu s dokumenty dostatečně prokazujícími oprávnění podepisující osoby jednat jménem příslušného Vlastníka dluhopisů nebo Jiného věřitele. Podpis na výzvě musí být úředně ověřen.

2.4 Pro účely této Záruční listiny se Zaručenými dluhy rozumí:

(a) dluhy Emitenta splatit jmenovitou hodnotu každého Dluhopisu včetně přirostlého a nevyplaceného úrokového výnosu a mimořádného výnosu;

(b) dluhy Emitenta vyplývající z jeho povinnosti odkoupit Dluhopisy podle článku 6.5 Emisních podmínek;

(c) dluhy Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému Vlastníkovi dluhopisů nebo Jinému věřiteli v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak zaniknou včetně případu, kdy se Dluhopis stane neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným; a

(d) dluhy Emitenta představující jakoukoli peněžitou sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas,

ať už se jedná o existující dluhy k datu vystavení této Záruční listiny, nebo se jedná o dluhy vznikající kdykoli v budoucnu do 31. 12. 2040. Koupí Dluhopisů Vlastník dluhopisů přijímá Finanční záruku na základě této Záruční listiny.

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

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

3. PODMÍNKY A OMEZENÍ FINANČNÍ ZÁRUKY

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

3.2 Celková částka Zaručených dluhů, které Ručitel zaručuje a které uspokojí podle článku 2.1 a částka případné Ztráty, kterou Ručitel nahradí podle článku 2.2, je omezena částkou rovnající se součtu (i) nesplacené jmenovité hodnoty Dluhopisů, (ii) přirostlého a nevyplaceného úrokového výnosu z Dluhopisů a mimořádného výnosu z Dluhopisů, pokud na něj podle Emisních podmínek vznikne

právo, (iii) dluhů Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého v důsledku toho, že určitý Dluhopis nebo Dluhopisy budou zrušeny nebo jinak zaniknou včetně případu, kdy se Dluhopis stane neplatným, nevymahatelným nebo neúčinným, (iv) dluhů Emitenta představujících jakoukoli peněžitou sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas, avšak maximálně celkovou částkou 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých) (**Celková maximální částka**).

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

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

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

3.6 Každý Vlastník dluhopisů a každý Jiný věřitel je oprávněn třetí straně postoupit veškerá svá práva z této Finanční záruky, mimo jiné včetně svého práva vykonat jakákoli práva a obdržet platby na základě této Finanční záruky, pokud je tato třetí strana zároveň oprávněna k výplatě úrokových či jiných výnosů a jmenovité hodnoty z Dluhopisů.

4. PLATBY

4.1 Všechny platby Ručitele vznikající na základě této Finanční záruky se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem Vlastníkům dluhopisů prostřednictvím Administrátora podle Emisních podmínek.

4.2 Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě této Finanční záruky budou učiněny bez jakýchkoli srážek daní či poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována právními předpisy. Budou-li jakékoli takové srážky či poplatky vyžadovány, nebude Ručitel povinen hradit vlastníkům Dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto částek.

5. PROHLÁŠENÍ VŮČI VLASTNÍKŮM DLUHOPISŮ

5.1 Veškeré platby, které je Ručitel povinen činit na základě této Záruční listiny, budou činěny bez jakéhokoli zápočtu či protinároku.

5.2 Ručitel prohlašuje, že Finanční záruka zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v této Záruční listině.

5.3 Ručitel prohlašuje, že má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vydání 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. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK A ROZHODOVÁNÍ SPORŮ

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

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

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

8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

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 a.s.



Jméno: Ing. Marcel Soural
Funkce: předseda představenstva

XII. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

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

Následující stručné shrnutí vybraných daňových dopadů koupě, držby a prodeje Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o daních z příjmů**), zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaných českými správními úřady a jinými státními orgány a známých Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Prospektu. Informace zde uvedené nejsou zamýšleny ani by neměly být vykládány jako právní nebo daňové poradenství. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (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 této souvislosti je nutné zmínit, že dále uvedený popis zdanění Dluhopisů v České republice je významným způsobem dotčen zákonem č. 609/2020 Sb., kterým se mění některé zákony v oblasti daní a některé další zákony (**Novela ZDP 2021**). Novela ZDP 2021 totiž s účinností od 1. 1. 2021 podstatně změnila daňový režim dluhopisů emitovaných po 31. 12. 2020. Tato nová úprava v Zákoně o daních z příjmů je však značně kontroverzní. Daňový režim dluhopisů (včetně Dluhopisů) je tedy v současné době spojen s mnoha výkladovými nejasnostmi. Níže uvedené shrnutí představuje, podle názoru Emitenta racionální výklad relevantních ustanovení Zákona o daních z příjmů ve vztahu k dluhopisům.

V následujícím shrnutí se předpokládá, že osoba, které je vyplácen jakýkoli příjem v souvislosti s Dluhopisy, je Skutečným vlastníkem (jak je tento pojem definován níže), tj. např. nejde o agenta, zástupce, nebo depozitáře, kteří přijímají takové platby na účet jiné osoby.

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

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

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

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

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

Dluhopis znamená pro účely této kapitoly jakýkoli dluhopis vydaný podle Zákona o dluhopisech.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Úrokový příjem

Daňoví rezidenti ČR

a) Fyzické osoby

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

b) Právnické osoby

Výnos Dluhopisu (ve formě Diskontu i ve formě Kupónu) vyplácený Právnické osobě nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Právnická osoba, která je účetní jednotkou, daní výnos Dluhopisu obecně na akruální bázi.

Daňoví nerezidenti ČR

a) Fyzické osoby

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

přiznání podávaného v České republice. V takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání.

b) Právnické osoby

Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnické osobě, jejíž Dluhopisy nejsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, podléhá Srážkové dani v sazbě ve výši 15 % nebo 35 %. Sazba ve výši 35 % se použije pro Právnickou osobu, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy. v ostatních případech se použije sazba ve výši 15 %. Tato srážková daň obecně představuje konečné zdanění Kupónu v České republice. Právnická osoba, která je daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, se však může rozhodnout zahrnout Kupón do svého daňového přiznání podávaného v České republice. v takovém případě pak výše uvedená Srážková daň představuje zálohu na daň vypočtenou v daňovém přiznání. Výnos Dluhopisu ve formě Kupónu vyplácený Právnické osobě, jejíž Dluhopisy jsou přiřaditelné její Stálé provozovně v ČR, nepodléhá Srážkové dani a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Kromě toho u této Právnické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, srazí Emitent Zajištění daně v sazbě ve výši 10 % z částky Kupónu. Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

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

Zisky/ztráty z prodeje

Daňoví rezidenti ČR

a) Fyzické osoby

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

- úhrn (hrubých) příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč, nebo

- jde o zisky z prodeje Dluhopisů, u kterých mezi nabytím a prodejem uplyne doba delší než 3 roky (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, podléhají také odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

b) Právnické osoby

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právnickou osobou se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Daňoví nerezidenti ČR

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované Daňovým nerezidentem ČR mohou být zdaněny v České republice pouze v případech, kdy:

- tyto Dluhopisy jsou přiřaditelné Stálé provozovně v ČR, kterou zde má prodávající, nebo
- tyto Dluhopisy nakupuje Daňový rezident ČR, případně Daňový nerezident ČR prostřednictvím své Stálé provozovny v ČR.

To znamená, že zisky realizované Daňovým nerezidentem ČR z titulu prodeje Dluhopisů jinému Daňovému nerezidentovi, kdy tyto Dluhopisy nejsou přiřaditelné ani Stálé provozovně v ČR prodávajícího, ani Stále provozovně v ČR kupujícího, nepodléhají v České republice zdanění.

a) Fyzické osoby

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

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

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

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů fyzických osob v progresivní sazbě ve výši 15 % a 23 % (vyšší sazba daně se použije na část základu daně přesahující 36násobek průměrné mzdy, v roce 2026 se jedná o částku 1.762.812 Kč). Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou podléhat odvodům na sociální a zdravotní pojištění. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě fyzické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátci daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková fyzická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

b) Právnické osoby

Zdanitelné zisky z prodeje Dluhopisů realizované Právnickou osobou se zahrnují do obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě ve výši 21 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u Právnických osob obecně daňově uznatelné, avšak podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u Právnické osoby, která je Daňovým nerezidentem ČR a která nevede účetnictví podle českých účetních předpisů.

Bez ohledu na výše uvedené, v případě Právnické osoby, která není daňovým rezidentem členského státu EU/EHP, může vzniknout Plátci daně povinnost zajistit daň. Povinnost srazit Zajištění daně ve výši 1 % z kupní ceny Dluhopisu, který taková Právnická osoba prodává, má kupující pokud:

- je Daňovým rezidentem ČR, nebo
- je Daňovým nerezidentem ČR, avšak kupované Dluhopisy jsou přiřaditelné jeho Stálé provozovně v ČR.

Toto Zajištění daně se započte na celkovou daňovou povinnost vykázanou v daňovém přiznání.

Uplatňování výhod ze Smluv o zamezení dvojího zdanění

Smlouva o zamezení dvojího zdanění může zdanění úrokových příjmů, případně zisků z prodeje Dluhopisů, v České republice omezit nebo zcela vyloučit (včetně Zajištění daně), zpravidla za předpokladu, že příjemce zdanitelného přijmu, který je Daňovým nerezidentem ČR, nedrží Dluhopisy prostřednictvím Stálé provozovny v ČR. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného Smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce platby skutečně vztahuje, zejména potvrzením zahraničního správce daně o tom, že příjemce platby je daňovým rezidentem v příslušném státě a zpravidla také prohlášením, že je skutečným vlastníkem takové platby.

Oznamovací povinnost

Fyzická osoba, která obdrží příjem osvobozený od daně z příjmů fyzických osob, a zároveň tento příjem v jednotlivých případech převýší částku 5.000.000 Kč, je povinna tuto skutečnost oznámit správci daně po skončení kalendářního roku v termínu pro podání daňového přiznání. v tomto oznámení se uvede seznam všech takových příjmů spolu s popisem dalších okolností. Pokuta za nesplnění této oznamovací povinnosti včas činí až 15 % z částky neoznámeného příjmu.

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 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 můžou 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 POVINNOSTÍ VŮČI EMITENTOVI

Informace uvedené v této kapitole jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení týkající se přesnosti nebo úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních povinností vůči Emitentovi v každém příslušném státě.

Podle Emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy vyplývajících z Emisních podmínek Městský soud v Praze, ledaže v daném případě není dohoda o místní příslušnosti soudu možná a zákon stanoví jiný místně příslušný soud.

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů ani v žádném státě nejmenoval zástupce pro řízení. V důsledku toho může být pro nabyvatele jakýchkoli Dluhopisů nemožné zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Uznávání a výkon cizích rozhodnutí soudy v České republice se řídí právem Evropské unie, mezinárodními smlouvami a českým právem. Ve vztahu k členským státům Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1215/2012 ze dne 12. 12. 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech (**Nařízení 1215/2012**). Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice za podmínek tam uvedených, a naopak, soudní rozhodnutí vydaná soudem v České republice jsou recipročně vykonatelná v ostatních členských státech EU.

Podle nařízení Evropského Parlamentu a Rady (ES) č. 593/2008 ze dne 17. června 2008, o právu rozhodném pro smluvní závazkové vztahy, si smluvní strany mohou, v souladu s podmínkami v něm stanovenými, zvolit právo, kterým se budou řídit jejich smluvní vztahy v občanských a obchodních věcech, a české soudy takové volbě práva uznají účinky. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 864/2007 ze dne 11. července 2007 o právu rozhodném pro mimosmluvní závazkové vztahy dále, za podmínek v něm stanovených, umožňuje stranám učinit volbu ve vztahu k rozhodnému právu pro mimosmluvní závazkové vztahy v občanských a obchodních věcech. 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 omezeních 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 vynesených 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 příčilo veřejnému pořádku, nebo (vi) není zaručena vzájemnost; vzájemnost se nevyžaduje, nesměřuje-li cizí rozhodnutí proti státnímu občanovi České republiky nebo české právnické osobě. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédne, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa.

Soudy České republiky by meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

XIV. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Interní schválení

Emise byla schválena rozhodnutím člena správní rady Emitenta dne 21. září 2026.

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 15. října 2026, č. j. 2026/172195/CNB/650, sp. zn. S-Sp-2026/00355/CNB/653, které nabylo právní moci dne 15. října 2026. Rozhodnutím o schválení prospektu cenného papíru ČNB, jako orgán příslušný ke schválení prospektu podle Nařízení o prospektu, schvaluje tento Prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá Nařízení o prospektu a toto schválení by se nemělo chápat jako podpora Emitenta, který tento Prospekt vyhotovuje, ani jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem tohoto Prospektu. ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením Prospektu negarantuje kvalitu cenného papíru, budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu vydávaného cenného papíru. Potenciální investor do Dluhopisů by měl provést své vlastní posouzení vhodnosti investování do Dluhopisů.

4. Datum Prospektu

Prospekt byl vyhotoven dne 14. října 2026.

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 při přípravě Prospektu vycházel ze zdrojů Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí, České národní banky, Českého statistického úřadu, Deloitte, portálu hlavního města Prahy, Institutu a plánování rozvoje hlavního města Prahy, Ministerstva financí České republiky, Svazu vinařů a analýz skupin Central Group, Skanska Reality, Trigema.

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

3R Osvobození ... 123
Administrátor ... 41
Auditor Emitenta ... 7, 69
Auditor Ručitele ... 75
BCPP ... 1, 63
CAS ... 4
Celková maximální částka ... 118
Centrální depozitář ... 2, 63
cizí rozhodnutí ... 127
ČKAIT ... 110
ČNB ... 2, 41, 63
ČSOB ... 2, 6, 63
Daňový nerezident ČR ... 121
Daňový rezident ČR ... 121
Dataligence ... 78
Datum emise ... 1, 41
Dceřiná společnost ... 7, 63
Den konečné splatnosti dluhopisů ... 41
Den odkupu ... 51
Den předčasné splatnosti ... 50
Den předčasné splatnosti dluhopisů ... 61
Den výplaty ... 52
Den výplaty úroků ... 49
Diskont ... 121
Diskontovaný dluhopis ... 121
Dluhopis ... 116, 121
Dluhopisy ... 1, 41, 116
Dluhopisy 2030 ... 14
Dodatečná lhůta pro upisování ... 43
Emise ... 1, 41
Emisní kurz ... 1
Emisní podmínky ... 1, 41, 116
Emitent ... 1, 41, 116
EPBD ... 19
Finanční zadluženost ... 48
Finanční záruka ... 9, 41, 116
FSMA 2000 ... 39
HDP ... 105
ICMA ... 66
ICMA GBP ... 66
IFRS ... 4, 47
Insolvenční návrh ... 56
Instrukce ... 53
Jiný věřitel ... 117
Konvence pracovního dne ... 52
Kotační agent ... 6, 41
Krizový zákon ... 121
Kupón ... 122
Kupónový dluhopis ... 122
Kvalifikovaná většina ... 63
Lhůta pro upisování ... 43
Lhůta pro žádost ... 61
Metropolitní plán ... 23
MiFID II ... 38
Náprava ... 45
Nařízení 1215/2012 ... 126
Nařízení o evropských zelených dluhopisech ... 31
Nařízení o prospektu ... 1, 41
Nezávislé stanovisko ... 67
Notářský řád ... 62
Novela ZDP 2021 ... 121
Nový stavební zákon ... 22
Občanský zákoník ... 6, 42, 116
Objednávka ... 12, 36
Oprávněné osoby ... 52
Osoba oprávněná k účasti na schůzi ... 59
Oznámení o odkupu ... 51
Oznámení o předčasném splacení ... 54
Plátce daně ... 122
Povolené osoby ... 63
Pracovní den ... 64
Právnická osoba ... 122
Prémie za předčasnou splatnost ... 122
Příkazní smlouva ... 36
Přílohy k Instrukci ... 53
Případ porušení ... 55
Projektové financování ... 48
Prospekt ... 1, 41
Prostá většina ... 64
Prováděcí nařízení ... 3
Rámec zeleného financování ... 66
Regulovaný trh BCPP ... 1, 41
Rozhodný den pro rozhodování mimo Schůzi ... 62
Rozhodný den pro účast na schůzi ... 59
Rozhodný den pro výplatu ... 64
Ručitel ... 1, 41, 116
Schůze ... 58
Skupina ... 7, 14, 64
Skutečný vlastník ... 122
Smlouva o upsání ... 36
Smlouva o zamezení dvojího zdanění ... 122
Smlouva s administrátorem ... 41
Sponzor ... 48
Správní řád ... 9
Srážková daň ... 122
Stálá provozovna v ČR ... 122
Stavební zákon ... 9
Taxonomie udržitelného financování EU ... 31
Trigema Building ... 19
Trigema Group ... 102
Trigema Plus ... 103
Ukazatel finanční zadluženosti ... 48
Ultimátní ovládající osoba ... 49
Určená provozovna ... 41
Úroková sazba ... 49
Ústavní zákon o bezpečnosti ČR ... 121
Vedoucí manažer ... 2, 6
Vedoucí manažer ... 36, 64

Velká Británie 39
Vlastník dluhopisů 42
Výbor 67
Žadatel 54, 61
Žádost 61
Zajištění 49
Zajištění daně 122
Zákon o bankách 12
Zákon o cenných papírech USA 3
Zákon o daních z příjmů 121
Zákon o dluhopisech 8, 41
Zákon o obchodních korporacích 6
Záruční listina 9, 41, 116
Zelené projekty 66
Živnostenský zákon 7
Změna ovládání 51
ZMPS 126
ZPKT 12
Zpráva třetí osoby 31
ZPVŽP 9
Ztráta 117
Zvolený auditor 49

ADRESY

EMITENT

Trigema Finance a.s.
Bucharova 2641/14
158 00 Praha 5
Česká republika

RUČITEL

Trigema a.s.
Bucharova 2641/14
158 00 Praha 5
Česká republika

ADMINISTRÁTOR / KOTAČNÍ AGENT

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150
150 57 Praha 5
Česká republika

VEDOUCÍ MANAŽER

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150
150 57 Praha 5
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE VEDOUCÍHO MANAŽERA

Allen Overy Shearman Sterling (Czech Republic) LLP, organizační složka
Karolinská 707/7
186 00 Praha 8
Česká republika

AUDITOR EMITENTA A RUČITELE

Deloitte Audit s.r.o.
Italská 2581/67120 00 Praha 2
Česká republika