



Trigema Real Estate Finance a.s. Základní prospekt dluhopisového programu zřízeného v roce 2017

Tento dokument představuje základní prospekt (**Základní prospekt**) pro dluhopisy vydávané v rámci nabídkového programu v souladu s § 36a odst. 1, písm. a) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu** nebo **ZPKT**). V souladu s § 11 odst. 1 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**) budou dluhopisy vydávány v rámci dluhopisového programu (**Dluhopisový program** nebo **Program**) zřízeného společností Trigema Real Estate Finance a.s., se sídlem na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808 (**Emitent**). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (**Emise dluhopisů** nebo **Emise** nebo **Dluhopisy**), zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s., se sídlem Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800, IČO: 289 79 141, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 15657 (**Ručitel**).

Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu budou uváděny na trh Emitentem, případně prostřednictvím jedné či více osob, které Emitent takovou činností pro konkrétní Emisi dluhopisů pověří (**Manažer** či společně **Manažeri**).

Pro každou Emisi dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent zvláštní dokument (**Emisní dodatek**) představující tzv. konečné podmínky nabídky ve smyslu § 36a odst. 3 ZPKT (**Konečné podmínky**), které budou obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu (**Doplněk dluhopisového programu**), tj. konkrétní podmínky pro takovou Emisi. V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum Emise dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu až po datu Emise, vyhotoví Emitent Konečné podmínky bez zbytečného odkladu poté, co rozhodne o takové formě umístění Dluhopisů nebo o takovém přijetí Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

Dojde-li po schválení tohoto Základního prospektu a před vydáním, resp. ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent tento Základní prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou (**ČNB**) a uveřejněn tak, aby každá Emise, která bude veřejně nabízena nebo o jejíž přijetí bude požádáno na regulovaném trhu, byla nabízena, resp. o přijetí bylo žádáno, na základě aktuálního prospektu cenného papíru. Pro účely veřejné nabídky a/nebo přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu je tento Základní prospekt platný po dobu 12 měsíců od jeho pravomocného schválení ČNB.

Bude-li v Emisním dodatku uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a. s. (**BCPP**), případně na jiný regulovaný trh cenných papírů, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, případně jiný regulovaný trh na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Emisním dodatku příslušné Emise. V Emisním dodatku může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu či v mnohostranném obchodním systému nebo že nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu.

Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kapitole "*Společné emisní podmínky Dluhopisů*" v tomto Základním prospektu schváleném ČNB (**Společné emisní podmínky**).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 16. listopadu 2018 a byl schválen rozhodnutím ČNB ze dne 20. listopadu 2018, č.j. 2018/136233/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00076/CNB/572, které nabylo právní moci dne 21. listopadu 2018. Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený základní prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě případných dodatků Základního prospektu a Emisního dodatku příslušné Emise obsahujícího Konečné podmínky.

Aranžér programu

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Tento Základní prospekt představuje základní prospekt nabídkového programu ve smyslu článku 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č.2003/71/ES, v platném znění (**Směrnice o prospektu**) a § 36a Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy nebudou registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního 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 Základní 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 jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto nabídkového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případných dodatků k Základnímu prospektu a v příslušném Emisním dodatku. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj.

Dluhopisy mohou být vázány na index ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 (**Nařízení o indexech**). V takovém případě bude Emisní dodatek ve svém úvodu obsahovat podstatné informace o tom, zda je index poskytován administrátorem uvedeným v registru administrátorů a referenčních hodnot vedeném Evropským orgánem pro cenné papíry a trhy (**ESMA**) podle článku 36 Nařízení o indexech.

V souvislosti s každým vydáním Dluhopisů se určí, zda je pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle směrnice Komise v přenesené pravomoci č. 2017/593, která byla v České republice implementována vyhláškou ČNB č. 308/2017 Sb., o podrobnější úpravě některých pravidel při poskytování investičních služeb, a v jiných členských státech EU jinými právními předpisy, každá z osob upisujících Dluhopisy osobou vytvářející Dluhopisy. Pokud tak nebude určeno, nebudou osoby upisující Dluhopisy ani jakákoli jejich správně osoba pro účely pravidel vytváření a nabízení investičních nástrojů dle směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/65/EU o trzích finančních nástrojů a o změně směrnic 2002/92/ES a 2011/61/EU (**MiFID II**) a souvisejících právních předpisů osobami vytvářejícími Dluhopisy.

Emitent ani žádný z Manažerů, kteří by byli v takovém případě uvedeni v příslušném Emisním dodatku, neschválili jakákoli jiná prohlášení nebo informace o Dluhopisovém programu, Emitentovi, Ručitelovi nebo Dluhopisech, než jaké jsou obsaženy v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Emisních dodatcích. Na žádné takové jiné prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem nebo Manažery. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu tohoto Základního prospektu. Předání tohoto Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vydání tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Emisních dodatků.

Informace obsažené v kapitolách Devizová regulace a zdanění v České republice a Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi jsou uvedeny pouze jako všeobecné, a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního 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 poradenství.

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

Základní prospekt je dále všem zájemcům k dispozici bezplatně na webových stránkách Aranžéra www.unicreditbank.cz, v sekci Velké firmy, Investiční bankovnictví, Operace na kapitálovém trhu, Informace k vybraným emisím dluhopisů a k nahlédnutí v běžné pracovní době od 9:00 do 16:00 hod. v sídle Aranžéra na adrese UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle.

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 Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.

Pokud není dále uvedeno jinak, všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS) a finanční údaje Ručitele vycházejí z Českých účetních standardů (CAS). Kopie finančních výkazů a auditorských zpráv, které jsou do tohoto Základního 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 Základním 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.

OBSAH

I.	Shrnutí.....	10
II.	Rizikové faktory	28
III.	Informace zahrnuté odkazem.....	41
IV.	Společné emisní podmínky Dluhopisů	43
1.	<u>Obecná charakteristika Dluhopisů</u>	44
1.1	Podoba, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů	44
1.2	Vlastníci dluhopisů a převod Dluhopisů.....	44
2.	<u>Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz</u>	45
2.1	Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta	45
2.2	Emisní kurz.....	45
2.3	Způsob a místo úpisu Dluhopisů, způsob a místo předání Dluhopisů.....	45
3.	<u>Status Dluhopisů; Prohlášení a povinnosti Emitenta týkající se Dluhopisů a Krycího bloku</u>	46
3.1	Status Dluhopisů.....	46
3.2	Prohlášení a povinnosti Emitenta týkající se Dluhopisů.....	46
4.	<u>Povinnosti Emitenta</u>	46
4.1	Povinnost zdržet se zřízení zajištění	46
4.2	Omezení finančního zadlužení Skupiny	47
4.3	Omezení distribucí.....	47
4.4	Omezení přeměn.....	47
4.5	Informační povinnost Emitenta	47
4.6	Informační povinnost Ručitele	47
4.7	Definice	48
5.	<u>Výnos</u>	48
5.1	Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem	48
5.2	Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem	49
5.3	Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu.....	51
6.	<u>Splacení Dluhopisů</u>	51
6.1	Konečné splacení.....	51
6.2	Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta.....	51
6.3	Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů.....	52
6.4	Odkoupení Dluhopisů.....	52
6.5	Zrušení Dluhopisů	53
6.6	Domněnka splacení.....	53
7.	<u>Platební podmínky</u>	54
7.1	Měna plateb	54
7.2	Den výplaty.....	54
7.3	Konvence pracovního dne	54

7.4	Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy	55
7.5	Provádění plateb	55
8.	<u>Zdanění</u>	57
9.	<u>Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech neplnění povinností</u>	57
9.1	Případy neplnění povinností	57
9.2	Splatnost předčasně splatných Dluhopisů	60
9.3	Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů	60
9.4	Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů	60
10.	<u>Promlčení</u>	60
11.	<u>Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent</u>	60
11.1	Administrátor	60
11.2	Agent pro výpočty	61
11.3	Kotační agent	61
12.	<u>Schůze a změny Emisních podmínek</u>	62
12.1	Působnost a svolání Schůze	62
12.2	Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní	63
12.3	Průběh Schůze; rozhodování Schůze	63
12.4	Některá další práva Vlastníků dluhopisů	64
12.5	Zápis z jednání	65
13.	<u>Oznámení</u>	65
14.	<u>Rozhodné právo, jazyk</u>	65
15.	<u>Definice</u>	65
V.	Vzor emisního dodatku - konečných podmínek	70
1.	<u>Odpovědné osoby</u>	72
2.	<u>Doplněk dluhopisového programu</u>	73
3.	<u>Adresy</u>	84
VI.	Ručitelské prohlášení	85
VII.	Informace o Emitentovi	88
1.	<u>Odpovědné osoby</u>	88
2.	<u>Oprávnění auditoři</u>	89
3.	<u>Vybrané finanční údaje</u>	89
4.	<u>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi</u>	92
5.	<u>Údaje o Emitentovi</u>	92
5.1	Základní údaje o Emitentovi	92
5.2	Události specifické pro Emitenta	93
5.3	Investice	93
5.4	Historie a vývoj Emitenta, Ručitele a Skupiny	93
5.5	Základní kapitál Emitenta	93

5.6	Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Emitentem.....	93
5.7	Údaje o počtu zaměstnanců	94
6.	<u>Hlavní činnosti a předmět podnikání Emitenta</u>	94
6.1	Hlavní činnosti prováděné Emitentem.....	94
6.2	Další činnosti prováděné Emitentem	94
7.	<u>Popis Činnosti Skupiny</u>	94
8.	<u>Hlavní trhy a postavení Emitenta části</u>	95
9.	<u>Organizační struktura Emitenta</u>	95
9.1	Jediný akcionář Emitenta.....	95
9.2	Skupina	95
9.3	Závislost na Skupině.....	95
10.	<u>Informace o trendech</u>	95
10.1	Žádná podstatná negativní změna.....	95
10.2	Informace o známých trendech.....	95
11.	<u>Prognózy nebo odhady zisku</u>	96
12.	<u>Správní, řídicí a dozorčí orgány emitenta</u>	96
12.1	Statutární ředitel.....	96
12.2	Dozorčí a kontrolní orgány	96
12.3	Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti.....	96
13.	<u>Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Emitenta</u>	97
14.	<u>Soudní a rozhodčí řízení</u>	97
15.	<u>Významná změna finanční nebo obchodní situace emitenta</u>	97
16.	<u>Významné smlouvy</u>	98
17.	<u>Zveřejněné dokumenty</u>	98
VIII.	<u>Informace o Ručiteli</u>	99
1.	<u>Oprávnění auditoři</u>	99
2.	<u>Vybrané finanční údaje</u>	99
3.	<u>Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli</u>	100
4.	<u>Údaje o Ručiteli</u>	100
4.1	Základní údaje o Ručiteli.....	100
4.2	Události specifické pro Ručitele	101
4.3	Investice.....	101
4.4	Historie a vývoj Ručitele a Skupiny	102
4.5	Základní kapitál Ručitele	103
4.6	Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Ručitelem.....	103
4.7	Údaje o počtu zaměstnanců	104
5.	<u>Hlavní činnosti a předmět podnikání Ručitele</u>	104
5.1	Hlavní činnosti prováděné Ručitelem.....	104

5.2	Další činnosti prováděné Ručitelem	104
6.	<u>Popis Činnosti Ručitele a Skupiny</u>	104
6.1	Trigema Development s.r.o.	104
6.2	Trigema Chytré bydlení.....	105
6.3	Nejdůležitější realizované projekty	106
6.4	Připravované projekty.....	114
7.	<u>Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny</u>	120
7.1	Konkurence na trhu rezidenčního bydlení	120
7.2	Trh rezidenčního bydlení v Praze	120
7.3	Trh rezidenčního bydlení v Plzni.....	123
8.	<u>Organizační struktura Ručitele</u>	123
8.1	Jediný akcionář Ručitele.....	123
8.2	Skupina	124
8.3	Závislost na Skupině.....	126
9.	<u>Informace o trendech</u>	126
9.1	Žádná podstatná negativní změna.....	126
9.2	Informace o známých trendech.....	126
10.	<u>Prognózy nebo odhady zisku</u>	127
11.	<u>Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele</u>	127
11.1	Představenstvo	127
11.2	Dozorčí a kontrolní orgány.....	130
11.3	Prohlášení o střetu zájmů a dodržování režimu řádného řízení a správy společnosti	130
12.	<u>Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Ručitele</u>	131
13.	<u>Soudní a rozhodčí řízení</u>	131
14.	<u>Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele</u>	131
15.	<u>Významné smlouvy</u>	131
16.	<u>Zveřejněné dokumenty</u>	132
IX.	Devizová regulace a zdanění v České republice.....	133
X.	Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi	136
XI.	Upisování a prodej.....	138
XII.	Všeobecné informace.....	140

I. SHRNUTÍ

Každé shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta, Ručitele a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta, Ručitele nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro daného Emitenta, Ručitele a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".

ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod prospektu Dluhopisů.</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) spolu s Emisním dodatkem pro příslušnou Emisi.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím prospektu pro následnou nabídku finančními zprostředkovateli	Nepoužije se; Emitent nesouhlasí s použitím prospektu pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů.

ODDÍL B - EMITENT

B.1	Obchodní firma Emitenta	Trigema Real Estate Finance a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost	<p>Sídlo Emitenta je Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468.</p> <p>Emitent je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. značkou B 22808.</p> <p>Emitent se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (Občanský zákoník) a zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.</p>

B.4b	Popis známých trendů	<p>Trendy týkající se Emitenta vycházejí zejména ze skutečnosti, že hlavní činností Emitenta bude poskytování vnitroskupinového financování. Na Emitenta budou proto nepřímo působit totožné vlivy, jako na členy Skupiny, kterým poskytne financování. Tyto trendy budou ovlivňovat schopnost členů Skupiny splácet prostředky poskytnuté Emitentem</p> <p>Emitent a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu rezidenčního bydlení. Tyto trendy jsou popsány v prvku B.4b ODDÍL B – RUČITEL shrnutí.</p>																														
B.5	Skupina Emitenta	<p>Jediným akcionářem Emitenta je Ručitel, jenž je ze 100 % vlastněn společností Trigema a.s., se sídlem Praha 5 – Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ: 158 00, IČO: 614 66 123 (Jediný akcionář). Vztah ovládní Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládní byla založena na jiných formách ovládní, jakými mohou být například smluvní ujednání. Emitent nemá žádnou dceřinou společnost.</p>																														
B.9	Prognózy či odhady zisku	<p>Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.</p>																														
B.10	Výhrady a jiná upozornění ve zprávě auditora	<p>Auditor Emitenta, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 496 19 187, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Rejstříkového soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24185, vedená v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod osvědčením č. 71, ověřil účetní závěrku za období 20. září 2017 až 31. prosince 2017 „bez výhrad“.</p>																														
B.12	Vybrané finanční a provozní údaje	<p>V následující tabulce jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Emitenta vycházející z údajů uvedených v účetní závěrce Emitenta k 31. prosinci 2017 za období 20. září 2017 až 31. prosince 2017. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS).</p> <p>VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 20. ZÁŘÍ 2017 A K 31. PROSINCI 2017 (v tis.Kč)</p> <table border="1" data-bbox="507 1429 1447 1989"> <thead> <tr> <th></th> <th>20. září 2017</th> <th>31. prosince 2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">AKTIVA</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Dlouhodobá aktiva</td> </tr> <tr> <td>Poskytnuté dlouhodobé půjčky</td> <td>0</td> <td>193 200</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva celkem</td> <td>0</td> <td>193 200</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Krátkodobá aktiva</td> </tr> <tr> <td>Poskytnuté krátkodobé půjčky</td> <td>0</td> <td>112 071</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</td> <td>5 000</td> <td>106 710</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva celkem</td> <td>5 000</td> <td>218 781</td> </tr> <tr> <td>AKTIVA CELKEM</td> <td>5 000</td> <td>411 981</td> </tr> </tbody> </table>		20. září 2017	31. prosince 2017	AKTIVA			Dlouhodobá aktiva			Poskytnuté dlouhodobé půjčky	0	193 200	Dlouhodobá aktiva celkem	0	193 200	Krátkodobá aktiva			Poskytnuté krátkodobé půjčky	0	112 071	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5 000	106 710	Krátkodobá aktiva celkem	5 000	218 781	AKTIVA CELKEM	5 000	411 981
	20. září 2017	31. prosince 2017																														
AKTIVA																																
Dlouhodobá aktiva																																
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	0	193 200																														
Dlouhodobá aktiva celkem	0	193 200																														
Krátkodobá aktiva																																
Poskytnuté krátkodobé půjčky	0	112 071																														
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5 000	106 710																														
Krátkodobá aktiva celkem	5 000	218 781																														
AKTIVA CELKEM	5 000	411 981																														

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY

Vlastní kapitál		
Základní kapitál	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	0	-552
Vlastní kapitál celkem	5 000	4 448
Dlouhodobé závazky		
Emitované dluhopisy	0	398 440
Odložená daň	0	21
Dlouhodobé závazky celkem	0	398 461
Krátkodobé závazky		
Závazky z obchodních vztahů	0	8 429
Ostatní závazky-úroky	0	643
Krátkodobé závazky celkem	0	9 072
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	5 000	411 981

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 20. ZÁŘÍ 2017 DO 31. PROSINCE 2017 (v tis.Kč)

	20. září 2017 - 31. prosince 2017
Ostatní náklady	-329
Provozní výsledek hospodaření	-329
Výnosové úroky	566
Nákladové úroky	-768
Finanční výsledek hospodaření	-202
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	-531
Odložená daň	-21
Zisk/(Ztráta) za účetní období	-552
Úplný výsledek celkem za účetní období	-552
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky	-552
Úplný výsledek připadající na vlastníky	-552
Zisk/(Ztráta) na akcii	
Základní	-110,35
Zředěný	-110,35

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 20. ZÁŘÍ DO 31. PROSINCE 2017 (v tis.Kč)

	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 20. 9. 2017	5 000		5 000
Úplný výsledek celkem za účetní období		-552	-552
Konečný stav k 31. 12. 2017	5 000	-552	4 448

Od data poslední účetní závěrky Emitenta ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Emitenta. Od konce období, za které byly zveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta.

V následující tabulce jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z účetní závěrky Emitenta k 31. prosinci 2017 za období 20. září 2017 až 31. prosince 2017 a z neauditovaných finančních údajů Emitenta ke 30. červnu 2018 za období 1. leden 2018 až 30. červen 2018. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS).

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI
K 1. LEDNU 2018 A 30. ČERVNU 2018 (v tis.Kč)**

	31. prosinec 2017	30. červen 2018
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	193 200	185 624
Dlouhodobá aktiva celkem	193 200	185 624
Krátkodobá aktiva		
Poskytnuté krátkodobé půjčky	112 071	191 907
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	106 710	69 831
Krátkodobá aktiva celkem	218 781	261 738
AKTIVA CELKEM	411 981	447 362
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	-552	386
Vlastní kapitál celkem	4 448	5 386
Dlouhodobé závazky		
Emitované dluhopisy	398 440	441 969
Odložená daň	21	7
Dlouhodobé závazky celkem	398 461	441 976
Krátkodobé závazky		
Závazky z obchodních vztahů	8 429	0
Ostatní závazky-úroky	643	0
Krátkodobé závazky celkem	9 072	0
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	411 981	447 362

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018 (v tis.Kč)

1. leden 2018 - 30. červen 2018	
Ostatní náklady	-75
Provozní výsledek hospodaření	-75
Výnosové úroky	10 433
Nákladové úroky	-9 431
Ostatní finanční náklady	-3
Finanční výsledek hospodaření	999
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	924
Odložená daň	14
Zisk/(Ztráta) za účetní období	938
Úplný výsledek celkem za účetní období	938
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky	938
Úplný výsledek připadající na vlastníky	938
Zisk/(Ztráta) na akcii	
Základní	187,55
Zředěný	187,55

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA DO 30. ČERVNA 2018 (v tis.Kč)

	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2018	5 000	-552	4 448
Úplný výsledek celkem za účetní období		938	-552
Konečný stav k 30. 06. 2018	5 000	386	5 386

B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta	Emitent si není vědom žádné události specifické pro Emitenta, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Emitenta či Skupiny.
B.14	Závislost na subjektech ve skupině	<p>Vzhledem k tomu, že výtěžek Emise bude použit na poskytnutí financování různým Dceřiným společnostem, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených Dceřiných společností.</p> <p>Emitent je závislý na Ing. Marcelovi Suralovi, který vykonává kontrolu nad Emitentem, když vlastní 100% přímý podíl na základním kapitálu Jediného akcionáře, který vlastní 100% podíl na základním kapitálu Ručitele, jež vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta.</p>

B.15	Hlavní činnosti Emitenta	Emitent byl založen za účelem emise Dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování.
B.16	Ovládající osoba	Emitent je ovládán Ing. Marcelem Souralem.
B.17	Rating Emitenta nebo jeho dluhových cenných papírů	[Nepoužije se; Emitentovi ani emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating]/[Emitentovi byl přidělen rating [●]] / [Dluhopisu [●]][byl/bude přidělen rating [●]]/[●].
B.18	Popis ručení	Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. Občanského zákoníku zavázal uspokojit veškeré dluhy Emitenta související s Dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu Dluhopisů vznikající do 31. prosince 2030.
B.19	Informace o Ručiteli	Informace o Ručiteli jsou uvedeny v následujícím oddíle shrnutí ve stejném rozsahu jako údaje o Emitentovi.

ODDÍL B - RUČITEL

B.1	Obchodní firma Ručitele	Trigema Real Estate a.s.
B.2	Sídlo a právní forma Ručitele, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel provozuje činnost	<p>Sídlo Ručitele je Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO: 289 79 141.</p> <p>Ručitel je akciovou společností založenou podle práva České republiky a je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. značkou B 15657.</p> <p>Ručitel se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (Občanský zákoník) a zákonem č. 90/21012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.</p> <p>Společnosti ze Skupiny se dále řídí především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů.</p>
B.4b	Popis známých trendů	<p>Růst české ekonomiky se ve 2. čtvrtletí 2018 mírně zpomaluje. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl o 0,7 % vyšší než v předchozím čtvrtletí a v porovnání se stejným čtvrtletím loňského roku vzrostl o 2,4 %.¹</p> <p>Podle společných analýz Trigemy, Skanska Reality a Central Group se za rok 2017 prodalo v Praze 5 550 a v regionech dalších zhruba 6 000 bytů. Důvodem byly dle této analýzy rostoucí ekonomika, optimistické očekávání veřejnosti z dalšího vývoje, nízká nezaměstnanost i výhodné podmínky pro poskytování hypoték</p>

¹ Zdroj: www.czso.cz/csu/czso/hdp_narodni_ucty

		<p>Na druhou stranu zásoba nových bytů se ještě znovu propadla až na velmi nízkých 3 650 bytů, tedy skoro o dalších 10 % oproti konci roku 2016. Průměrná cena u prodaných bytů meziročně vzrostla o pětinu na cenu 85 223 korun za m². Nabídková cena se navýšila nad hranici 90 000 korun za m², tedy také o více než 20 %.</p> <p>V polovině roku 2018 se mají základní trendové ukazatele následovně: Nabídka v Praze se zdá být již stabilizovaná a v posledních měsících sledujeme její pozvolný nárůst. Aktuálně činí zásoba dostupných bytů 4350, což znamená meziroční nárůst o 20 %. I přes mírný růst nabídky však neustává dlouhodobý nárůst průměrné ceny. V polovině roku byla těsně pod magickou hranicí 100 000 Kč s DPH / m², konkrétně 99 243 Kč s DPH / m² a to je ve srovnání nabídkové ceny ze stejného období 2017 15% růst. Prodejní průměrná cena je vytahována vzhůru společně s nabídkovou cenou. Její hodnota na konci června byla 94 000 Kč s DPH / m², meziročně se tak navýšila o 25 %.</p> <p>Zásoba nových bytů se ve druhém čtvrtletí 2018 pohybovala okolo úrovně 4 500. Ve stejném období v roce 2017 to bylo o necelých tisíc bytů méně.</p> <p>Nabídka v Praze již neklesá naopak pozvolna narůstá. Jedná se ovšem o nárůst nominální. Vzhledem k tomu, že klesají prodeje, reálná úroveň nabídky se nemění. Toto je způsobené zejména dlouhodobě složitým povolovacím procesem, který způsobuje zpoždění uvádění nových projektů na trh.</p> <p>V polovině roku byla průměrná nabídková cena 99 243 Kč s DPH / m² a to je ve srovnání nabídkové ceny ze stejného období 2017 15% růst. Prodejní průměrná cena je vytahována vzhůru společně s nabídkovou cenou. Její hodnota na konci června byla 94 000 Kč s DPH / m², meziročně se tak navýšila o 25 %. Tato cenová úroveň je dle odhadů Ručitele horní hranicí, kam až ceny mohou růst. Výrazný propad cen se ovšem neočekává. Po určité období, po které se pozvolna bude doplňovat nabídka bytů a zároveň omezovat poptávka, bude tato cenová úroveň rovnovážná. V dlouhodobém horizontu se ale velký cenový propad neočekává. Praha je ve srovnání s jinými evropskými metropolemi jedna z nejlevnějších, co se ceny za bydlení týká, a proto bude případný pokles v maximální úrovni 10 – 15 %.</p> <p>Pražský trh rezidenčního bydlení je stále dominantním trhem v rámci České republiky. V rámci segmentu nové výstavby tvoří dle odhadů Ručitele Praha dlouhodobě zhruba 50 % celorepublikového trhu. 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 nebo poklesne jen krátkodobě. Tomu také nasvědčuje strategický plán hl. města Prahy, který narýsoval do roku 2030 výstavbu minimálně 100 tis. bytů. To ve výsledku znamená postavit přes 7000 bytů ročně.</p>
B.5	Skupina Ručitele	<p>Skupinu tvoří:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ručitel,

		<ul style="list-style-type: none"> • účelové společnosti (SPV) založené speciálně pro každý rezidenční projekt (dále viz sekce Trigema Chytré bydlení níže), • SPV založené speciálně pro každý nerezidenční projekt; • společnost Trigema Development s.r.o., • Emitent, a • společnost Trigema Smart s.r.o. vlastníci nebytové a komerční prostory určené k dlouhodobému pronájmu. <p>Dceřinými společnostmi Ručitele jsou:</p> <table> <tr> <td>Trigema Development s.r.o.</td> <td>Trigema Projekt Lambda s.r.o.</td> </tr> <tr> <td>Trigema Projekt BLV s.r.o.</td> <td>Trigema Projekt Kappa s.r.o.</td> </tr> <tr> <td>Trigema Smart s.r.o.</td> <td>Trigema Projekt s.r.o.</td> </tr> <tr> <td>Trigema Projekt KLR s.r.o.</td> <td>Trigema Projekt Tau s.r.o.</td> </tr> <tr> <td>Trigema Projekt Žalov s.r.o.</td> <td>Trigema Projekt JRM s.r.o.</td> </tr> <tr> <td>Trigema Projekt CSV s.r.o.</td> <td>Trigema Stodůlky a.s.</td> </tr> <tr> <td>Trigema Projekt Plzeň s.r.o.</td> <td>Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.</td> </tr> <tr> <td>Trigema Projekt NMN s.r.o.</td> <td>Trigema Projekt Omega s.r.o.</td> </tr> <tr> <td>Trigema Real Estate Finance a.s.</td> <td>Trigema Projekt První s.r.o.</td> </tr> </table> <p>Trigema Projekt Braník a.s.</p>	Trigema Development s.r.o.	Trigema Projekt Lambda s.r.o.	Trigema Projekt BLV s.r.o.	Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Trigema Smart s.r.o.	Trigema Projekt s.r.o.	Trigema Projekt KLR s.r.o.	Trigema Projekt Tau s.r.o.	Trigema Projekt Žalov s.r.o.	Trigema Projekt JRM s.r.o.	Trigema Projekt CSV s.r.o.	Trigema Stodůlky a.s.	Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	Trigema Projekt NMN s.r.o.	Trigema Projekt Omega s.r.o.	Trigema Real Estate Finance a.s.	Trigema Projekt První s.r.o.																	
Trigema Development s.r.o.	Trigema Projekt Lambda s.r.o.																																				
Trigema Projekt BLV s.r.o.	Trigema Projekt Kappa s.r.o.																																				
Trigema Smart s.r.o.	Trigema Projekt s.r.o.																																				
Trigema Projekt KLR s.r.o.	Trigema Projekt Tau s.r.o.																																				
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	Trigema Projekt JRM s.r.o.																																				
Trigema Projekt CSV s.r.o.	Trigema Stodůlky a.s.																																				
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.																																				
Trigema Projekt NMN s.r.o.	Trigema Projekt Omega s.r.o.																																				
Trigema Real Estate Finance a.s.	Trigema Projekt První s.r.o.																																				
B.9	Prognózy či odhady zisku	Ručitel se rozhodl prognózu ani odhad zisku do Základního prospektu nezahrnovat.																																			
B.10	Výhrady a jiná upozornění ve zprávě auditora	Auditor Ručitele, společnost KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 496 19 187, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Rejstříkového soudu v Praze, pod spisovou značkou C 24185, vedená v seznamu auditorů České republiky pod osvědčením č. 71, ověřil účetní závěrku za období roku 2016 a roku 2017 „bez výhrad“.																																			
B.12	Vybrané finanční a provozní údaje	<p>Přehled vybraných historických finančních údajů Ručitele k 31. prosinci 2016, 31. prosinci 2017, 30. červnu 2017 a 30. červnu 2018, CAS, auditované, konsolidované v tis. Kč):</p> <p>VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA K 31. PROSINCI 2016, 31. PROSINCI 2017, 30. ČERVNU 2017 A 30. ČERVNU 2018 (v tis.Kč)</p> <table> <thead> <tr> <th></th> <th>31. prosince 2016</th> <th>31. prosince 2017</th> <th>30. června 2017</th> <th>30. června 2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AKTIVA</td> <td>643 954</td> <td>1 158 700</td> <td>768 187</td> <td>1 321 316</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý majetek</td> <td>256 208</td> <td>430 151</td> <td>248 240</td> <td>590 969</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý hmotný majetek</td> <td>203 157</td> <td>226 260</td> <td>198 837</td> <td>396 106</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobý finanční majetek</td> <td>8 000</td> <td>103 000</td> <td>8 000</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Kladný konsolidační rozdíl</td> <td>45 051</td> <td>100 891</td> <td>41 403</td> <td>91 863</td> </tr> <tr> <td>Oběžná aktiva</td> <td>374 626</td> <td>705 526</td> <td>497 092</td> <td>700 967</td> </tr> </tbody> </table>		31. prosince 2016	31. prosince 2017	30. června 2017	30. června 2018	AKTIVA	643 954	1 158 700	768 187	1 321 316	Dlouhodobý majetek	256 208	430 151	248 240	590 969	Dlouhodobý hmotný majetek	203 157	226 260	198 837	396 106	Dlouhodobý finanční majetek	8 000	103 000	8 000	-	Kladný konsolidační rozdíl	45 051	100 891	41 403	91 863	Oběžná aktiva	374 626	705 526	497 092	700 967
	31. prosince 2016	31. prosince 2017	30. června 2017	30. června 2018																																	
AKTIVA	643 954	1 158 700	768 187	1 321 316																																	
Dlouhodobý majetek	256 208	430 151	248 240	590 969																																	
Dlouhodobý hmotný majetek	203 157	226 260	198 837	396 106																																	
Dlouhodobý finanční majetek	8 000	103 000	8 000	-																																	
Kladný konsolidační rozdíl	45 051	100 891	41 403	91 863																																	
Oběžná aktiva	374 626	705 526	497 092	700 967																																	

Zásoby	257 936	447 548	362 595	506 271
Pohledávky	22 069	71 268	26 738	52 560
Peněžní prostředky	94 621	186 710	107 759	142 136
Časové rozlišení	13 120	23 023	22 855	29 380
PASIVA	643 954	1 158 700	768 187	1 321 316
Vlastní kapitál	268 227	294 007	277 850	299 523
Základní kapitál	100 00	100 000	100 000	100 000
Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	44 221	168 597	168 733	193 906
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	124 006	25 410	9 117	5 617
Cizí zdroje	364 833	864 547	490 261	891 316
Závazky	343 553	852 830	490 261	891 316
Rezervy	21 280	11 717	-	-
Dlouhodobé závazky	161 558	575 455	231 389	619 627
Krátkodobé závazky	181 995	277 375	258 872	271 689
Časové rozlišení	10 894	146	76	130 477

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK 2016, 2017 A OBDOBÍ PRVNÍCH 6 MĚSÍCŮ ROKU 2017 A 2018
(v tis. Kč)

	2016	2017	1-6/2017	1-6/2018
Tržby z prodeje výrobků a služeb	668 915	582 734	76 332	117 152
Výkonová spotřeba	318 607	440 166	153 592	134 201
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	313 475	46 122	-104 666	-55 852
Aktivace (-)	-126 178	0	--	
Osobní náklady	16 434	18 051	8 423	9 102
Úpravy hodnot v provozní oblasti	-907	5 808	2 788	3 406
Ostatní provozní výnosy	6 266	2 886	2 885	301
Ostatní provozní náklady	-3 330	23 056	2 021	729
Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	3 648	3 648	3 648	9 028
Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	153 432	48 769	13 411	16 839
Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	39	-10 883	-4	-11 222
Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	153 471	37 886	9 170	5 617
Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	124 006	25 410	9 117	5 617
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	124 006	25 410	9 117	5 617
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období +/-	124 006	25 410	9 117	5 617

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK 2016, 2017 A OBDOBÍ PRVNÍCH 6 MĚSÍCŮ ROKU 2017 A 2018
(v tis. Kč)

	2016	2017	1-6/2017	1-6/2018
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	53 466	94 621	94 621	107 759
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	141 153	91 187	19 150	47 377
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	183 126	-89 014	-33 170	-43 110
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	155 690	-130 725	-58 744	-54 319

		Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-167 761	-204 991	2 689	- 359 697
		Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	53 226	427 804	69 193	448 393
		Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	41 155	92 088	13 138	34 377
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	94 621	186 710	107 759	142 136
		Od data poslední účetní závěrky Ručitele ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Ručitele ani Skupiny. Od konce období, za které byly zveřejněny Ručitelovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele ani Skupiny.				
B.13	Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Ručitele	Ručitel si není vědom žádné události specifické pro Ručitele nebo jakoukoliv Dceřinou společnost, která by měla podstatný vliv při hodnocení platební schopnosti Ručitele či Skupiny.				
B.14	Závislost na subjektech ve skupině	<p>Ručitel je závislý na Ing. Marcelovi Souralovi, který vykonává nad Ručitelem kontrolu, když vlastní 100% přímý podíl na základním kapitálu Jediného akcionáře, který vlastní 100% podíl na základním kapitálu Ručitele.</p> <p>Ručitel je 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.</p>				
B.15	Hlavní činnosti Ručitele	<p>Ručitel zastřešuje aktivity Skupiny Trigema v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti.</p> <p>Holding Trigema včetně společností Skupiny na rezidenčním trhu již od roku 2014 uplatňuje jednotnou značku Chytré bydlení, která zastřešuje všechny její rezidenční projekty. Značka Chytré bydlení představuje komplexní spektrum výhod, které dělají domov klientů Trigemy spokojenější a bezpečnější. Zájemce o Chytré bydlení má vždy na výběr jak z hlediska lokalit, kde chce bydlet, tak i velikostí a dispozic bytů a jejich vybavení.</p> <p>K projektům Chytrého bydlení, které jsou ve fázi realizace, patří CSV@Řepy, KLR@Plzeň a NMN@Holešovice.</p>				
B.16	Ovládající osoba	Ručitel je ovládán Ing. Marcelem Souralem, jež vlastní 100% přímý podíl na základním kapitálu společnosti Trigema a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu Ručitele.				
B.17	Rating Ručitele	Nepoužije se; Ručiteli ani jeho dluhovým cenným papírům nebyl přidělen rating.				

ODDÍL C – CENNÉ PAPIRY

C.1	Dluhopisy	Dluhopisy jsou zaknihované cenné papíry.
------------	------------------	--

		Dluhopisům byl Centrálním depozitářem cenných papírů, a.s., přidělen kód ISIN [●].
C.2	Měna Dluhopisů	[Koruna česká (CZK) / [●]]
C.5	Převoditelnost Dluhopisů	Převoditelnost Dluhopisů není omezena.
C.8	Popis práv spojených s Dluhopisy	<p>Práva a povinnosti Emitenta a Vlastníků dluhopisů plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti [a právo na výnos z Dluhopisů]. Jmenovitá hodnota je splatná jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění povinností předčasné splacení Dluhopisů.</p> <p>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, resp. emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>[Emitent může ve stanovených dnech uplatnit právo na odkup Dluhopisů dané Emise od Vlastníků dluhopisů s tím, že k vypořádání odkupu dojde nejpozději ve stanovený den nebo nejbliže následující Pracovní den.]</p> <p>[Vlastník dluhopisů může ve stanovených dnech uplatnit právo na prodej části nebo všech svých Dluhopisů dané Emise Emitentovi s tím, že k vypořádání prodeje dojde nejpozději ve stanovený den nebo nejbliže následující Pracovní den.]</p> <p>[Emitent může k [●] uplatnit právo předčasně splatit Dluhopisy dané Emise z rozhodnutí Emitenta.]</p> <p>Emitent a Ručitel jsou po dobu trvání dluhů z Dluhopisů povinni nezřizovat zajištění k určitým typům svých aktiv (tzv. negativní závazek). Emitent a Ručitel jsou rovněž povinni dodržovat určité finanční ukazatele a omezení.</p> <p>Dluhopisy a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (<i>pari passu</i>) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než zárukou Ručitele) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s., se sídlem Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800, IČO: 289 79 141, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném</p>

C.9	Výnos Dluhopisů	<p>Městským soudem v Praze, spisová značka B 15657 (Ručitel).</p> <p>[Pro Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem se uvede:]</p> <p>[Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou [●] % p.a. / popis úrokových sazeb pro různá Výnosová období v % p.a.]</p> <p>[Pro dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou se uvede:]</p> <p>[Dluhopisy ponese pohyblivý úrokový výnos odpovídající hodnotě Referenční sazby [●PRIBOR / ●EURIBOR / ●LIBOR] platné pro příslušné Výnosové období [zvýšené / snížené] o Marži [ve výši [●] % p.a.]]</p> <p>[Marže [pro [●] [Výnosové období / Výnosových období]] je rovna [●] % p.a.]</p> <p>NEBO</p> <p>[Dluhopisy ponese pohyblivý úrokový výnos odpovídající pro každé příslušné Výnosové období výsledné hodnotě následujícího vzorce pro výpočet úrokové sazby, do kterého bude dosazena hodnota Referenční sazby, [Marže] [a/nebo koeficientu]:</p> $X = R [+/*][M +/- k],$ <p>přičemž proměnné užití ve vzorci mají následující význam:</p> <p>Xsazba pro příslušné Výnosové období (v % p.a.); R Referenční sazba, tj. hodnota [●PRIBOR / ●EURIBOR / ●LIBOR] [pro příslušné Výnosové období / pro následující Výnosová období [●]]; [Referenční sazba je omezena [minimální hodnotou [●] / maximální hodnotou [●]].] [Mmarže [pro [●] [Výnosové období / Výnosových období]] ve výši [●];] [Marže je omezena [minimální hodnotou [●] / maximální hodnotou [●]].] [k koeficient [pro [●] [Výnosové období / Výnosových období]] ve výši [●].]</p> <p>[Úroková sazba je omezena [minimální / maximální] hodnotou [●], přičemž [minimální/maximální] výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období.]</p> <p>[Hranatá závorka u výše uvedených vzorců znamená, že daná proměnná může být využita ve vzorci uvedeném v příslušném Emisním dodatku s jakýmkoli matematickým znaménkem, které následuje, nebo že taková proměnná nemusí být ve vzorci použita vůbec.]</p> <p>[Pro Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu se uvede:]</p> <p>[Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos z Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem.]</p>
-----	-----------------	---

		<p>[Dnem výplaty úroků je [●] [každého roku]. [Prvním Dnem výplaty úroků je [●].] / [Výnosy z Dluhopisů budou vypláceny jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů / kumulovaně k [●]].]</p> <p>Dluhopisy jsou splatné jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.</p> <p>Dnem konečné splatnosti Dluhopisů je [●] [uvede se den minimálně o pět let předcházející datum 31. prosince 2030].</p> <p>[Schůze Vlastníků dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce a pověřit jej v souladu s právními předpisy společným uplatněním práv u soudu nebo u jiného orgánu anebo kontrolou plnění emisních podmínek Dluhopisů.] / [Společným zástupcem Vlastníků dluhopisů byl ustanoven [●].]</p>
C.10	Derivátová složka platby úroku	Nepoužije se; Dluhopisy nenesou derivátovou složku výnosu.
C.11	Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh	[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [uvede se příslušný trh či mnohostranný obchodní systém].] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty k obchodování na [Regulovaném trhu BCPP] / [uvede se příslušný trh či mnohostranný obchodní systém].] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.]

ODDÍL D – RIZIKA

D.2	Hlavní rizika specifická pro Emitenta a Ručitele	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost, a nemůže proto z jiných vlastních podnikatelských aktivit vytvořit zdroje na splacení dluhů z Dluhopisů. - Emitent je vystaven riziku likvidity, které představuje riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, zejména dluhů z Dluhopisů. - Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny. - Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny, včetně rizik týkajících se Dceřiných společností a rizik trhu rezidenčního bydlení. - V některých případech se investoři nebudou mít možnost předem seznámit se způsobem využití prostředků Emise. - Veškerá činnost Emitenta je ovládána, řízena a kontrolována jedinou osobou, kterou je pan Ing. Marcel Soural.
------------	---	---

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině zahrnují především následující:

- Skupina je vystavena kreditnímu riziku, které představuje ztráty, kterým je Skupina vystavena v případě, že dlužníci, např. nájemníci, odběratelé a zákazníci, řádně a včas neuhradí své dluhy vůči Skupině.
- 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.
- S ohledem na to, že Skupina využívá na financování svých investičních a rozvojových aktivit zdroje externího dluhového financování i financování od ovládající osoby, mohou výkyvy na trhu úrokových (podkladových) sazeb nepříznivě ovlivnit náklady na dluhové financování, jakož i reálnou hodnotu úrokových zajišťovacích transakcí.
- Skupina podniká v oblasti developmentu, 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.
- Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem a/nebo Ručitelem může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.
- Ručitel je závislý na úspěšnosti podnikání Dceřiných společností a jimi přímo nebo nepřímo ovládaných osob.
- Není možné vyloučit, že v budoucnu některý z členů Holdingu Trigema začne v mezích zákonné úpravy fungování podnikatelských seskupení podnikat kroky, které mohou být vedeny spíše ve prospěch Holdingu Trigema než ve prospěch Ručitele, Skupiny a vlastníků Dluhopisů.
- Změny ve vlastnické struktuře Ručitele a ve vlastnické struktuře Dceřiných společností mohou vést ke změně cílů a zájmů Ručitele a Skupiny.
- Do budoucna nelze vyloučit existenci soudních a jiných sporů.
- Existuje riziko, že bude na Ručitele podán neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení, v důsledku čehož by mohla být Skupina po neurčitou dobu omezena v dispozicích se svým majetkem.
- Existuje riziko, že dojde ke změnám v právním, regulatorním nebo daňovém prostředí v České republice, které budou mít negativní dopad na podnikání Skupiny.
- Existuje riziko, že dojde ke ztrátě klíčových osob Skupiny (tj. členů vedení Ručitele a Dceřiných společností).
- Náklady spojené s případnými živelnými událostmi mohou mít negativní dopad na majetek Skupiny.
- 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

		<p>výstavbu nových projektů.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Riziko koncentrace (tzn. převážné zaměření na trh rezidenčního bydlení v Praze) může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení. - Skupina působí především v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu. - Nelze zcela vyloučit možnost chybného odhadu vývoje trhu ze strany Skupiny. - Existuje riziko, že Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, což může v důsledku znamenat, že může být obtížné byty výhodně prodat či pronajmout. - Pokud by se v rámci akvizice nemovitosti po proběhnutí soudního řízení ukázalo, že Dceřiná společnost není vlastníkem dotčeného pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Ručitele a Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení. - Skupina je v souvislosti s developerskými aktivitami vystavena riziku existence sporů o vlastnická práva a zvýšenými náklady souvisejícími s povolovacími řízeními. - Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady, které se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. - Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky, jejichž absence může projekt zdržet, případně zcela zastavit. - Nedostatečná koordinace subdodavatelů developerského projektu, respektive jejich pochybení mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele i celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení. - Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní ceny bytu mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení. <p>Existuje riziko, že dojde ke změně preferencí zákazníků způsobené například vývojem cenové hladiny bytů nebo změnou životní úrovně zákazníků, což může vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení.</p>
D.3	Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dluhopisy jsou komplexním finančním nástrojem a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit. - Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry. - Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetích stran (např. zprostředkovatelské poplatky nebo poplatky za vedení evidence Dluhopisů). - Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna

		<p>daňovým zatížením.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna vyšší inflace. - Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná. - Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů. - Od 1. ledna 2014 došlo v České republice k rozsáhlé rekodifikaci soukromého práva, včetně právních předpisů, které se vztahují na Emitenta a vztahy mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů. Absence relevantní judikatury a neustálenost výkladu nových právních předpisů – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z Dluhopisů. - Neexistuje rozhodovací praxe českých soudů týkající se zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení. - Nelze zaručit, že Ručitel bude schopen své povinnosti vyplývající z Ručitelského prohlášení splnit. <p>[Pro Dluhopisy denominované v cizí měně se uvede:]</p> <ul style="list-style-type: none"> - [Dluhopisy jsou vystaveny riziku změn směnných kurzů.] <p>[Pro Dluhopisy, u nichž má Emitent možnost je předčasně splatit nebo má opci na odkoupení před splatností se uvede:]</p> <ul style="list-style-type: none"> - [Emitent může [Dluhopisy předčasně splatit] [nebo] / [uplatnit call opci na odkup Dluhopisů před splatností], a tím vystavit investora riziku nižšího než předpokládaného výnosu.] <p>[Pro Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem se uvede:]</p> <ul style="list-style-type: none"> - [Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.] <p>[Pro Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem se uvede:]</p> <ul style="list-style-type: none"> - [Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku pohybu úrokových sazeb nebo jiných podkladových aktiv a nejistotě ohledně výše úrokového příjmu.] <p>[Pro Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu se uvede:]</p> <ul style="list-style-type: none"> - [Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu jsou vystaveny riziku snížení jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.]
--	--	---

ODDÍL E – NABÍDKA

E.2b	Důvody nabídky a použití výnosů	<p>[Dluhopisy jsou nabízeny za účelem zajištění finančních prostředků pro uskutečňování podnikatelské činnosti Skupiny[, a to konkrétně pro projekt(y) [●] / Emitent nemá dosud určen projekt, na který bude výtěžek Emise použit]. Náklady přípravy Emise dluhopisů činily cca [●] Kč. Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro Emitenta (při vydání celé předpokládané jmenovité hodnoty emise) bude cca [●] Kč. Celý výtěžek bude použit k výše uvedenému účelu.] / [●]</p>
------	---------------------------------	---

<p>E.3</p>	<p>Popis podmínek nabídky</p>	<p>[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů.]</p> <p>[V případě veřejné nabídky se uvede:]</p> <p>[Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky. [Emitent bude Dluhopisy až do [objemu [●] / celkové jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským / zahraničním] [tuzemským a zahraničním][kvalifikovaným / jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům].]</p> <p>[Primární veřejná nabídka]</p> <p>[●]</p> <p>[Podmínky primární veřejné nabídky: [včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]]</p> <p>[Minimální částka objednávky: [●]]</p> <p>[Maximální částka objednávky: [●]]</p> <p>[Lhůta, v níž bude primární veřejná nabídka otevřena od [●] do [●].]</p> <p>[Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při primární veřejné nabídce] [●]]</p> <p>[Při primární veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [●] a následně určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance [v sekci] [●]] / určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance [v sekci] [●]] / [●].]</p> <p>[Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●]] / [Umístění Emise provede Emitent sám] / [Umístění emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám]</p> <p>[Emitent je oprávněn sám upsat na svůj účet libovolný počet Dluhopisů.]</p> <p>[Sekundární veřejná nabídka]</p> <p>[●]</p> <p>[Podmínky sekundární veřejné nabídky: [včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]]</p> <p>[Minimální částka objednávky: [●]]</p>
-------------------	--------------------------------------	--

		<p>[Maximální částka objednávky: [●]]</p> <p>[Lhůta, v níž bude sekundární veřejná nabídka otevřena od [●] do [●].]</p> <p>[Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při sekundární veřejné nabídce: [●]]</p> <p>[Při sekundární veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance [v sekci] [●].]</p> <p>[Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●]] / [Umístění Emise provede Emitent sám] / [Umístění emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám]</p> <p>[Emitent je oprávněn sám upsat na svůj účet libovolný počet Dluhopisů.]</p>
E.4	Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce	<p>[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.]</p> <p>[[●] působí též v pozici [Manažera, Administrátora, Agenta pro výpočty a Kodačního agenta Emise].] / [●]</p>
E.7	Odhad nákladů účtovaných investorovi	[●]

II. RIZIKOVÉ FAKTORY

Investoři zvažující úpis či koupi Dluhopisů by se měli pečlivě seznámit s tímto Základním prospektem a s příslušným Emisním dodatkem ve vztahu ke konkrétní Emisi jako celkem. Informace, které Emitent v této kapitole předkládá případným zájemcům o úpis či koupi Dluhopisů, jakož i další informace uvedené v tomto Základním prospektu a příslušném Emisním dodatku, by měly být každým zájemcem o úpis či koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí 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 jednotlivých Emisí nebo údajů uvedených v tomto Základním prospektu a příslušném Emisním dodatku, neomezuje jakákoli práva nebo závazky vyplývající z emisních podmínek Dluhopisů jednotlivých Emisí a v žádném případě není jakýmkoliv investičním doporučením. Jakékoli rozhodnutí zájemců o upsání a/nebo koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí by mělo být založeno na informacích obsažených v tomto Základním prospektu, na příslušném Emisním dodatku jednotlivé Emise, na podmínkách nabídky Dluhopisů jednotlivých Emisí, a především na vlastní analýze výhod a rizik investice do Dluhopisů jednotlivých Emisí provedené případným nabyvatelem Dluhopisů jednotlivých Emisí a/nebo jeho právními, daňovými a jinými odbornými poradci.

A) Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Riziko kreditní závislosti Emitenta na Skupině

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

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

Riziko likvidity

Emitent je vystaven riziku likvidity, které představuje riziko, že Emitent nebude mít k dispozici zdroje k pokrytí svých splatných dluhů, zejména dluhů z Dluhopisů. Vzhledem k závislosti Emitenta na Skupině se na schopnosti Emitenta splácet své dluhy z Dluhopisů mohou nepříznivě projevit i veškerá rizika na straně Ručitele, resp. Skupiny, která jsou popsána v sekci B) (Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině). Riziko likvidity může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko provozní závislosti na Skupině

Provoz Emitenta je závislý na sdílení administrativní, správní, účetní a IT infrastruktury Skupiny. Možné selhání některých prvků či celé infrastruktury může mít negativní vliv na finanční a hospodářskou situaci Emitenta, jeho podnikatelskou činnost a schopnost plnit dluhy z Dluhopisů. Riziko provozní závislosti na Skupině může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Riziko sekundární závislosti

Emitent je vystaven sekundárnímu riziku závislosti na rizicích týkajících se Skupiny, včetně rizik týkajících se Dceřiných společností a rizik trhu rezidenčního bydlení. Na Emitenta se proto nepřímo vztahují rizikové

faktory popsány níže v sekci B) (Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině). Riziko sekundární závislosti může negativně ovlivnit schopnost Emitenta plnit dluhy z Dluhopisů.

Způsob použití prostředků získaných z emise Dluhopisů

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu způsob použití výnosů dané Emise, může být rozhodnutí Emitenta o tom, na jaké projekty a do jakých konkrétních společností ze Skupiny budou poskytnuty prostředky získané z emise Dluhopisů a jakým způsobem budou dále využity, známo až po zahájení nabídky, popřípadě až po jejím ukončení. V takovém případě se investoři nebudou mít možnost se s Emitentovým záměrem předem seznámit, a nebudou tedy mít možnost odhadnout, jakým způsobem budou vybrané prostředky investovány.

Riziko závislosti na Ing. Marcelu Suralovi

Veškerá činnost Emitenta je ovládána, řízena a kontrolována jedinou osobou, kterou je Ing. Marcel Sural.

B) Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli a Skupině

Finanční rizika

Finanční rizika ve vztahu k Ručiteli a Skupině zahrnují zejména kreditní riziko, riziko likvidity a riziko úrokové sazby.

Kreditní riziko

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

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

	31. prosince 2016	30. června 2017	31. prosince 2017	30. června 2018
Krátkodobé pohledávky	21 874	26 543	43 072	25 190
Dlouhodobé pohledávky	195	195	28 196	27 369
Pohledávky po splatnosti	2 501	1 682	1 956	469
Dlouhodobý hmotný majetek	203 157	198 837	226 260	396 106

Kreditní riziko může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z poskytnutého ručení.

K řízení kreditního rizika Skupina využívá při prodeji bytových jednotek splátkových kalendářů, v rámci kterých kupující vždy hradí 100 % kupní ceny před předáním bytu a převodem vlastnictví k němu. U dlouhodobých nájmu bytových a nebytových jednotek je od nájemců vybírán zajišťovací vklad standardně ve výši tří měsíčních nájmu a plateb za služby s nájmem spojené.

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

	31. prosince 2016	30. června 2017	31. prosince 2017	30. června 2018
Peněžní prostředky	94 621	107 759	186 710	142 136
Krátkodobé závazky	181 995	258 872	277 375	271 690

Nedostatek disponibilních zdrojů může negativně ovlivnit podnikání Ručitele a Skupiny, její ekonomické výsledky, finanční situaci a v konečném důsledku schopnost Ručitele plnit dluhy z poskytnutého ručení.

Riziko změn úrokových sazeb

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. Tyto závazky jsou úročené pohyblivou úrokovou sazbou, která je tvořena podkladovou sazbou (PRIBOR) zvýšenou o příslušnou marži.

Následující tabulka ukazuje závazky úročené pohyblivou úrokovou sazbou Skupiny k 30. červnu 2018.

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 30. červnu 2018 v tis. Kč
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a.s.	20. listopadu 2035	Refinancování půjčky na dílčí úhradu nákladů projektu	1M PRIBOR + 1,6% p.a.	100 800
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31. prosince 2021	Financování části kupní ceny za převod pozemku	1M PRIBOR + 1,6% p.a.	62 629
Trigema Stodůlky a.s.	Komerční banka, a.s.	30. června 2019	Nákup akcií a podílu v korporaci	1M PRIBOR + 2,65% p.a.	60 000

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 poskytnutého ručení.

U financování projektů residenční výstavby, které jsou financovány prostřednictvím krátkodobých a střednědobých úvěrů hodnotí Skupina riziko změn úrokových sazeb jako nízké. U dlouhodobých projektů investičního charakteru Skupina standardně využívá bankovní zajištění úrokového rizika formou úrokového swapu.

Cenové riziko

Skupina podniká v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti a její hospodářské výsledky jsou zprostředkovaně závislé na výši cenové hladiny stavebních a souvisejících prací, výši cenové hladiny nemovitostí a nájemného. Pokud by byla Skupina nucena hradit vyšší ceny při výstavbě nemovitostí nebo pokud by došlo ke snížení cenové hladiny nemovitostí a nájmu, mohla by mít tato skutečnost zprostředkovaně negativní vliv na hospodářské výsledky Skupiny a potažmo i na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem či Ručitelem

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího nepodřízeného dluhového financování Emitenta či Ručitele, s výjimkou omezení dle článku 4.2 Emisních podmínek. Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky Vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta a/nebo Ručitele také roste riziko, že se Emitent a/nebo Ručitel může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

Provozní rizika

Riziko Ručitele jako subholdingové společnosti

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

Riziko střetu zájmů Holdingu Trigema, Skupiny a vlastníků Dluhopisů

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

Riziko změny vlastnické struktury Ručitele a společností Skupiny

Ačkoliv si Ručitel není vědom plánů na změny ve své vlastnické struktuře a ve vlastnické struktuře Dceřiných společností, nelze vyloučit, že v budoucnu dojde ke změně v těchto vlastnických strukturách.

V případě změny akcionářů Ručitele nebo jejich podílů může dojít ke změně kontroly nad Ručitelem či k úpravě strategie Ručitele a Skupiny. To může vést ke změně cílů a zájmů Ručitele a Skupiny. Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Ručitele a Skupiny a na jeho schopnost splnit dluhy z ručení.

V případě změny akcionářů nebo společníků Dceřiných společností nebo jejich podílů, např. při prodeji Dceřiných společností, případně při zařazení nových společností do Skupiny, např. při založení nových společností či koupi společností, jež dosud nebyly součástí Skupiny, může dojít ke změnám poměrů Ručitele či Skupiny či k úpravě strategie Skupiny. Tyto změny mohou mít vliv na hospodářské výsledky Ručitele a Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Soudní a jiná řízení

K datu vydání Základního prospektu Ručitel ani žádná Dceřiná společnost není účastníkem soudních ani rozhodčích řízení, která by významně souvisela s finanční nebo provozní situací Skupiny. K datu tohoto Základního prospektu nejsou vedeny žádné spory, jichž by byl Ručitel nebo jakákoliv Dceřiná společnost účastníkem, které by mohly ohrozit nebo značně nepříznivě ovlivnit hospodářský výsledek Skupiny. Ručitel si není vědom žádných takových nevyřešených sporů. Do budoucna však existenci takových sporů nelze vyloučit.

Riziko zahájení insolvenčního řízení

Zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů (**Insolvenční zákon**) stanoví, že dlužník je v úpadku, jestliže má více věřitelů a peněžité dluhy po dobu delší 30 dnů po lhůtě splatnosti a tyto dluhy není schopen plnit, případně je-li předlužen. Insolvenční řízení lze zahájit jen na návrh, který je oprávněn podat dlužník nebo jeho věřitel. Jde-li o hrozící úpadek, může insolvenční návrh podat jen dlužník.

I přes určitá opatření, která mají zabránit neopodstatněným a nepodloženým návrhům na zahájení insolvenčního řízení, nelze vyloučit, že takové návrhy nebudou podány. Nerozhodne-li insolvenční soud

jinak, je dlužník povinen zdržet se od okamžiku, kdy nastaly účinky spojené se zahájením insolvenčního řízení nakládání s majetkovou podstatou a s majetkem, který do ní může náležet, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dle Insolvenčního zákona rozhodne soud o insolvenčním návrhu podaném třetími osobami bezodkladně; přesnější lhůtu pro rozhodnutí zákon nestanoví.

I přesto, že omezení týkající se nakládání s majetkovou podstatou se netýká, mimo jiné, úkonů nutných k provozování podniku v rámci obvyklého hospodaření nebo k odvrácení hrozící škody, nelze vyloučit, že pokud bude neopodstatněný návrh na zahájení insolvenčního řízení podán na Ručitele či Dceřinou společnost, bude Skupina po neurčitou dobu omezena v dispozici se svým majetkem, což by se mohlo negativně projevit na finanční situaci Skupiny a výsledcích jejího podnikání, a tedy i na schopnosti Ručitele plnit dluhy z ručení.

Riziko spojené s právním, regulatorním a daňovým prostředím v České republice

Právní, regulatorní a daňové prostředí v České republice je předmětem častých změn a zákony nemusí být vždy uplatňovány soudy a orgány veřejné moci jednotně. Změny zákonů nebo změny jejich interpretace v budoucnu mohou nepříznivě ovlivnit provozní činnost a finanční vyhlídky Skupiny. Změny v právních předpisech nejsou vždy zcela předvídatelné a jakákoliv takováto změna by mohla mít negativní dopad na podnikání Skupiny. Změny daňových předpisů, zejména zvýšení přímých a nepřímých daní, či zavedení nového daňového zatížení, změny praxe daňových úřadů nebo selhání v řízení daňových rizik mohou mít nepříznivý vliv na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Riziko ztráty klíčových osob

Klíčové osoby Skupiny, tj. členové vedení Ručitele a Dceřiných společností, především vrcholového vedení, spolupůsobí při vytváření a uskutečňování klíčových strategií Skupiny. Jejich činnost je rozhodující pro celkové řízení Skupiny a jejich schopnost zavádět a uskutečňovat tyto strategie. Ručitel usiluje o udržení a motivaci těchto osob, nicméně nemůže zaručit, že bude schopen tyto klíčové osoby udržet a motivovat, nebo že bude schopen oslovit a získat nové klíčové osoby. Případná ztráta klíčových osob by mohla negativně ovlivnit podnikání Ručitele či Skupiny, Ručitelovy hospodářské výsledky a finanční situaci, což by mohlo negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Rizika spojená s pojištěním majetku

Ručitel a Dceřiné společnosti mají uzavřené majetkové pojištění svých nejdůležitějších aktiv. Náklady spojené s případnými živelnými či jinými nepředvídatelnými událostmi (jako například požár, bouřky, povodeň, záplava, vichřice, krupobití apod.) mohou mít přesto negativní dopad na majetek Skupiny a hospodářskou a finanční situaci Skupiny, jelikož pojištění majetku Skupiny neposkytuje plné krytí veškerých rizik souvisejících s majetkem, proto mohou také negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

K eliminaci tohoto rizika využívá Skupina pojišťovacího makléře, který pravidelně provádí rizikové prohlídky veškerého majetku Skupiny a zajišťuje, aby byl tento majetek dostatečně pojištěn ve všech fázích svého životního cyklu.

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 ručení.

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

Riziko koncentrace

Tržby z prodeje bytových jednotek tvořily 94% podíl z celkových tržeb Skupiny v roce 2016, 94 % podíl z celkových tržeb Skupiny v roce 2017 a 83% podíl z celkových tržeb Skupiny za období prvních šesti měsíců roku 2018, což svědčí o vysoké koncentraci v této oblasti. Skupina v současnosti nabízí k prodeji byty ve čtyřech projektech v Praze a jeden v Plzni, v minulosti Holding Trigema a Skupina zrealizovala dalších 16 projektů na území Prahy o 1 100 bytech a dva projekty v Roztokách o 120 bytech. Tzn., že celkově se více než 90 % prodaných bytů nachází v hlavním městě České republiky. Přestože se Skupina do budoucna plánuje zaměřit i na další velká města, je v současné době zejména silně vystavena riziku nepříznivého vlivu na trhu rezidenčního bydlení v Praze. Riziko koncentrace může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Pražský trh rezidenčního bydlení je dominantním trhem v rámci České republiky. V rámci segmentu nové výstavby tvoří dle Emitentovy analýzy Praha dlouhodobě přibližně 60-70 % celorepublikového trhu.

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

Riziko zhoršení stavu trhu rezidenčního bydlení

Skupina působí především v oblasti developmentu rezidenčních nemovitostí a je vystavena specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky po bytech a nájmech, výkyvy úrokových sazeb týkající se hypotečních úvěrů, pohyby cen bytů a nájemného a aktivita konkurenčních developerů.

Během období zpomalení ekonomiky nebo recese může dojít ke snížení poptávky v oblasti trhu rezidenčního bydlení, zejména k poklesu poptávky po koupi bytů a po pronájmech bytů. Toto snížení poptávky může mít nepříznivý vliv na výnosy z prodeje bytů či z pronájmů bytů a tím se projevit na hospodářském výsledku Skupiny.

Skupina podniká v oblasti rezidenčního bydlení a je účastníkem hospodářské soutěže. Zvýšená konkurenční aktivita může způsobit tlak na zvýšení stavebních nákladů (vyšší poptávka po stavebních kapacitách), snížení cen bytů a nájemného a tím i pokles výnosů členů Skupiny. V podmínkách silné konkurence se může stát, že členové Skupiny nebudou pružně reagovat na měnící se konkurenční prostředí, což může vést ke zhoršení hospodářské situace Skupiny. Riziko nepříznivého stavu trhu rezidenčního bydlení může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Riziko spojené s developerskou výstavbou

Výstavba rezidenčních nemovitostí je dlouhodobý proces. Mezi zahájením přípravy projektu, dokončením a prodejem bytu zákazníkovi může uplynout dlouhá doba, kdy může dojít k neočekávaným změnám na trhu. Ačkoliv Skupina v rámci projektové přípravy přihlíží k dostupným analýzám o vývoji trhu a důsledně se snaží zohlednit případná budoucí rizika, nelze zcela vyloučit možnost např. chybného odhadu vývoje poptávky v daném segmentu trhu nebo nadhodnocení ceny projektovaných nemovitostí. Tyto skutečnosti pak mohou negativně ovlivnit celkovou úspěšnost developerského projektu. V případě špatného odhadu vývoje trhu může Skupina ztratit podstatnou část zisku, což v konečném důsledku může mít nepříznivý dopad na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Riziko související s umístěním developerských projektů

Hodnota nemovitosti do značné míry závisí na zvolené lokalitě. Pokud Skupina neodhadne správně vhodnost lokality vzhledem k investičnímu záměru, může být obtížné byty výhodně prodat či pronajmout. V případě nízkého zájmu potencionálních zákazníků tak může být Skupina nucena ke snížení požadované prodejní ceny nemovitosti. Dlouhodobá neobsazenost nemovitosti nebo nedosažení plánované prodejní ceny bytů může dlouhodobě ovlivnit výnosnost daného developerského projektu, což se může negativně odrazit v hospodářské situaci Ručitele a jeho schopnosti plnit dluhy z ručení. Většina připravovaných

projektů Skupiny je umístěna ve stabilních či expandujících lokalitách. Emitent neočekává výrazný pokles cen těchto nemovitostí spíše naopak.

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. V případě, že by se jakákoli aktivně legitimovaná osoba takové neplatnosti u soudu domáhala, příslušná Dceřiná společnost by se aktivně bránila. Nicméně i kdyby se po soudním řízení ukázalo, že Dceřiná společnost není vlastníkem kteréhokoli dotčeného pozemku, bude jednat s vlastníkem o koupi anebo pronájmu pozemku anebo zřízení břemene za kompenzaci, přičemž pokud by se nic z toho nepodařilo dojednat a došlo by k soudnímu sporu s vlastníkem, pak Dceřiná společnost v takovém sporu bude žádat soud, aby zřídil věcné břemeno na pozemku za přiměřenou finanční kompenzaci ve výši ceny obvyklé. Teoreticky by vlastník pozemku mohl podle zákona požadovat i odstranění stavby (popřípadě prisouzení stavby za kompenzaci společně s pozemkem), avšak Ručitel se domnívá, že taková snaha by byla šikanózní a soud by ji neměl vyhovět i s ohledem na skutečnosti, že stavba byla postavena v dobré víře, plní funkci prospěšnou veřejnosti, vlastník stavby je připraven platit nájemné/kompenzaci za břemeno v ceně obvyklé, dle principu proporcionality atd. Vedle toho by Dceřiná společnost měla v takovém případě pohledávku na navrácení kupní ceny za pozemek z titulu bezdůvodného obohacení. I přes výše uvedené však v případě určení, že Dceřiná společnost nejsou vlastníkem pozemku pod objektem, nelze čistě teoreticky vyloučit, že by soud mohl rozhodnout o povinnosti odstranit stavbu, což by mohlo mít za následek náklady na odstranění a ztrátu takových objektů a z toho vyplývající podstatný nepříznivý dopad na hospodaření Ručitele a Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Riziko spojené s developerskými aktivitami

Skupina je vystavena početným rizikům, která souvisí s hlavní činností Skupiny, tj. s činností v oblasti developmentu rezidenčních činností. 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, díky čemuž nebude možné výstavbu zrealizovat.

Ve fázi akvizice pozemku mohou nastat okolnosti spočívající například v existenci sporů o vlastnická práva k pozemku či nutnosti veřejnoprávního povolení k akvizici takového pozemku, kvůli kterým nebude možné akvizici zrealizovat, popřípadě může nabyté aktivum vykazovat faktické nebo dokumentační vady.

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, 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. Plánování konceptu a designu budovy je důležitou součástí developerského cyklu, přičemž nedostatky v této fázi se obvykle později projeví zvýšenými investičními náklady. Taktéž zásahy nebo změny v konceptu během fáze výstavby jsou důvodem časových prodlení a zvýšení nákladů oproti původnímu investičnímu rozpočtu.

Výstavba konkrétního projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednávané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může 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 stavebním 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. Rizika spojená s developerskými aktivitami Skupiny mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele i na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Riziko růstu pořizovacích nákladů

Výsledek developerského projektu závisí na výši pořizovacích nákladů, jako je například pořizovací cena pozemku, stavba, technické služby (architekt, technický dozor, řízení projektu, geodetické služby) nebo finanční náklady. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Toto navýšení nákladů by mohlo mít negativní dopad na hospodářský výsledek projektu, což může mít nepříznivý dopad na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Riziko schvalovacích procesů

Developerský projekt je možné realizovat pouze na základě platných povolení v souladu s legislativou České republiky. Jedná se zejména o soulad plánované výstavby s územním plánem a dále získání pravomocného územního rozhodnutí a stavebního povolení. Absence platných povolení může projekt zdržet, případně zcela zastavit. Pomalé povolování staveb způsobuje, že developeři nejsou do nabídky schopni doplňovat nové byty. Riziko plynoucí z absence platných povolení může negativně ovlivnit schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Riziko subdodavatelů

Výstavba konkrétního developerského projektu je spojena s několika stavebními smlouvami se subdodavateli, přičemž některé stavební dodávky jsou objednané až během výstavby daného projektu. Nedostatečná koordinace, jakož i součinnost ze strany subdodavatelů může vést k chybám, prodlení nebo prodražení stavebních dodávek, což může mít negativní dopad na dodržení času trvání výstavby a rozpočtu projektu. Pochybení subdodavatelů se však může objevit i po dokončení projektu, tzn. v době provozování projektu, a to i po vypršení záruční doby pro konkrétní subdodávku. Můžou se vyskytnout také nedostatky značného rozsahu, které přesahují krytí poskytnuté příslušným subdodavatelem nebo jeho profesionální pojistkou. Tato rizika mohou mít negativní vliv na provozní činnost, finanční výkonnost a finanční vyhlídky Ručitele i celé Skupiny, jakož i na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Riziko spojené s nízkou likviditou bytů

Riziko investování do výstavby rezidenčního bydlení je spojeno s nízkou likviditou bytů. Na rozdíl od finančních aktiv je prodej bytů složitější a dlouhodobou záležitostí, což může negativně ovlivnit výnosnost investice do nemovitosti. Jakékoli průtahy v prodejním procesu či případné snížení prodejní ceny bytu mohou mít nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

Změna preferencí zákazníků

Budoucí případné změny preferencí zákazníků způsobené například vývojem cenové hladiny bytů nebo změny životní úrovně zákazníků mohou vést ke snížení poptávky po vlastním bydlení oproti bydlení nájemnímu, toto by v důsledku mohlo vést ke snížení výnosů z prodeje bytů například snížením prodejní ceny, což by mělo nepříznivý dopad na finanční výsledky Skupiny a na schopnost Ručitele plnit dluhy z ručení.

C) Rizikové faktory vztahující se k cennému papíru

Rizika spojená s Dluhopisy mohou být rozdělena do následujících kategorií.

Obecná rizika spojená s Dluhopisy

Potenciální nabyvatel Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice.² Každý investor by měl především:

² Tím však není dotčena jakákoli povinnost Emitenta nebo třetích osob dle Zákona o podnikání na kapitálovém trhu nebo jiných právních předpisů implementujících MiFID II samostatně vyhodnocovat vhodnost zákaznickovy investice do Dluhopisů při poskytování investičních služeb (investičního poradenství nebo obhospodařování majetku).

- a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušném Emisním dodatku přímo nebo odkazem;
- b) 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;
- c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách;
- d) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám, tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům a příslušnému Emisnímu dodatku a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu; a
- e) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika.

Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj

Některé Dluhopisy mohou být navrženy tak, že představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s přiměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální nabyvatel by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního nabyvatele.

Riziko likvidity

Pokud budou Dluhopisy kterékoli Emise vydávány jako dluhopisy, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, zamýšlí Emitent požádat o jejich přijetí k obchodování na BCPP. Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto přijaty k obchodování, bude upřesněn v příslušném Emisním dodatku. Emisní dodatek může rovněž stanovit, že Dluhopisy takové Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

Měnové riziko

Vlastník dluhopisu denominovaného v cizí měně je vystaven riziku změn směnných kurzů, které mohou ovlivnit konečný výnos či výši částky při splacení takových Dluhopisů. Například změna v hodnotě jakékoliv cizí měny vůči české koruně vyústí v příslušnou změnu korunové hodnoty Dluhopisu denominovaného v této cizí měně a příslušnou změnu hodnoty jistiny a úrokových plateb učiněných v této cizí měně dle pravidel takových Dluhopisů. Pokud se výchozí směnný kurz sníží a hodnota koruny v důsledku toho vzroste, cena Dluhopisu a hodnota jistiny a úrokových plateb vyjádřených v korunách v tomto případě klesne.

Poplatky

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných zprostředkovatelem Emise dluhopisů a/nebo zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných Centrálním depozitářem či jiným relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem.

Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů, apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy.

Riziko předčasného splacení nebo odkoupení

V Emisním dodatku bude stanoveno, zda má Emitent právo splatit Dluhopisy příslušné Emise před datem jejich splatnosti či odkoupit na základě opce (*call opce*). Pokud Emitent splatí či odkoupí jakékoliv Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je Vlastník dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení či odkoupení. Emitent může například vykonat své opční právo, pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

Zdanění

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům, jako jsou Dluhopisy. Potenciální nabyvatelé by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Základním prospektu nebo případně v příslušném Emisním dodatku, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění. Případné změny daňových předpisů mohou způsobit, že výsledný výnos z Dluhopisů může být nižší, než Vlastníci dluhopisů původně předpokládali, a/nebo že Vlastníkovi dluhopisů může být při prodeji nebo splatnosti Dluhopisů vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Inflace

Potenciální nabyvatelé či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že pokud Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, 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.

Zákonnost koupě

Potenciální nabyvatelé Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent ani kterýkoliv člen jeho koncernu, 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 kteréhokoliv člena jeho koncernu v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti nabytí Dluhopisů.

Změna práva

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Základního prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Základního prospektu. Nelze zaručit, že tato soudní rozhodnutí či tyto změny práva nepříznivě neovlivní práva Vlastníků dluhopisů nebo hodnotu Dluhopisů.

Rekodifikace soukromého práva

Od 1. ledna 2014 došlo v České republice k rozsáhlé rekodifikaci soukromého práva, zejména nabytí účinnosti nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.) a řada dalších souvisejících právních předpisů, které se vztahují na Emitenta a vztahy mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů. Nové právní předpisy, mimo jiné, představily řadu nových právních

institutů, změnilo do značné míry koncept absolutní a relativní neplatnosti právních jednání a kogentnosti a dispozitivnosti právních norem.

V současné době neexistuje k institutům a právním situacím relevantní rozhodovací praxe soudů a právní výklady a komentáře k jednotlivým ustanovením nových právních předpisů se v řadě případů významně liší. Absence relevantní judikatury a neustálenost výkladu nových právních předpisů – a z toho vyplývající právní nejistota – mohou mít negativní vliv na splnění dluhů vyplývajících z jakýchkoli Dluhopisů.

Zvláštní rizika spojená s různými druhy Dluhopisů

Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou

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

Dluhopisy s pohyblivou úrokovou sazbou

Vlastník dluhopisu s pohyblivou úrokovou sazbou je vystaven riziku pohybu úrokových sazeb nebo hodnot podkladových aktiv a nejistých úrokových příjmů. Pohyblivé úrokové sazby nedávají jistotu určení výnosu Dluhopisů s pohyblivou úrokovou sazbou předem. Dluhopisy, jejichž výnos je závislý na vývoji hodnot úrokových sazeb (PRIBOR/EURIBOR/LIBOR), jsou sofistikovaným dluhovým instrumentem, u něhož je výnos, či jeho část, závislý na vývoji hodnoty vybraných úrokových sazeb, a to s cílem zvýšit výnosový potenciál Dluhopisů. Investování do těchto Dluhopisů s sebou však nese riziko, které není spojováno s obdobným investováním do dluhopisů s pevným výnosem, a to že výsledný výnos Dluhopisů bude nižší, než výnos dluhopisů s pevným výnosem za stejné období.

Regulace a reforma referenčních sazeb

Úrokové sazby a indexy, které jsou považovány za referenční sazbu (včetně PRIBOR/EURIBOR/LIBOR) jsou předmětem národní i mezinárodní regulace a návrhů na reformu. Některé z těchto reforem jsou již účinné a další budou implementovány. Reformy mohou způsobit odlišný vývoj referenčních sazeb než v minulosti, jejich ukončení a další nepředvídatelné důsledky. Jakýkoliv důsledek může mít negativní vliv na Dluhopisy, jejichž vývoj je závislý na vývoji referenčních sazeb. Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/1011 (BMR) se uplatňuje od 10. ledna 2018. BMR se týká poskytování referenčních sazeb, dodávání vstupních údajů pro stanovování referenčních hodnot a používání referenčních sazeb v rámci Evropské unie. BMR mimo jiné (i) požaduje, aby správci referenčních sazeb měli povolení nebo byli registrováni a (ii) zakazuje užití referenčních sazeb spravovaných správci, kteří k správě referenčních sazeb nemají povolení či nejsou registrováni, osobám regulovaným v rámci Evropské unie (včetně Emitenta).

BMR může mít významný vliv na Dluhopisy jejichž vývoj je závislý na vývoji referenčních sazeb PRIBOR/EURIBOR/LIBOR zejména, pokud dojde ke změně metodologie či dalších podmínek PRIBOR/EURIBOR/LIBOR z důvodů plnění podmínek vyžadovaných BMR. Tyto změny mohou, mimo jiné, způsobit snížení, zvýšení sazby či jinak ovlivnit volatilitu zveřejněné sazby či její hodnotu.

Jakákoliv reforma či dohled ve vztahu k referenčním sazbám může obecně zvýšit náklady na správu či jinou činnost ve vztahu ke stanovování referenčních sazeb a plnění podmínek regulace. Tyto faktory mohou způsobit (i) neochotu účastníků trhu podílet se na správě a vytváření referenčních sazeb, (ii) změny v pravidlech a metodologii užívaných pro referenční sazbu, nebo (iii) vést k ukončení referenční sazby. Jakákoliv z těchto změn a důsledky reforem, iniciativ a dohledu mohou mít významný nepříznivý vliv na hodnotu a návratnost z Dluhopisů jejichž vývoj je závislý na vývoji referenčních sazeb.

Budoucí ukončení referenční sazby LIBOR

27. července 2017 výkonný ředitel agentury Spojeného království pro dohled nad chováním ve finančním odvětví (Financial Conduct Authority) (FCA), která reguluje referenční sazbu LIBOR, oznámil, že FCA nebude vynucovat a využívat své pravomoci k tomu, aby panelové banky poskytovaly sazby k výpočtu referenční sazby LIBOR správcovi referenční sazby LIBOR referenční sazby po roce 2021. Toto oznámení

naznačuje, že pokračování referenční sazby LIBOR na současné bázi není po roce 2021 zaručeno. Není možné předvídat zda a do jaké míry panelové banky budou nadále poskytovat vstupní údaje k referenční sazbě LIBOR správci referenční sazby LIBOR. Toto může způsobit, že se referenční sazba LIBOR bude vyvíjet jinak než v minulosti a mohou nastat další nepředvídatelné následky.

Investoři by si měli být vědomi toho, že pokud dojde k ukončení sazby LIBOR či sazba LIBOR bude z jiných důvodů nedostupná, bude výnos z Dluhopisů úročených pohyblivým úrokovým výnosem vypočítán dle záložního mechanismu, který se aplikuje pro dané Dluhopisy. Toto může mít negativní vliv na hodnotu, likviditu a návratnost Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem navázaným na LIBOR.

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nejsou spojeny s právem na vyplácení úroku, ale jejich emisní kurz je pod úrovní jejich jmenovité hodnoty. Namísto pravidelných plateb úroků je tedy úrokový příjem do splatnosti tvořen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu (tedy částkou obdrženou při splacení) a jeho nižším emisním kurzem. Vlastník dluhopisu s výnosem na bázi diskontu je vystaven riziku snížení ceny takového Dluhopisu v důsledku změny Tržních úrokových sazeb.

D) Rizikové faktory týkající se ručení

Neexistence aplikační praxe

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že zajištění pohledávek z dluhopisů prostřednictvím ručitelského prohlášení nebylo doposud testováno před českými soudy. Nemůže existovat ujištění, že soud rozhodující o žalobě Vlastníků dluhopisů vůči Ručiteli nárok vyplývající z Ručitelského prohlášení (jak je definováno níže) uzná a v jakém rozsahu.

Riziko neplnění

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

III. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM

Informace o Emitentovi	Dokument	str.
Účetní závěrka Emitenta za období 20. září 2017 až 31. prosince 2017 (IFRS)	Účetní závěrka Emitenta a zpráva auditora za období 20. září 2017 až 31. prosince 2017	9-29
Zpráva nezávislého auditora k Účetní závěrce Emitenta za období 20. září 2017 až 31. prosince 2017	Účetní závěrka Emitenta a zpráva auditora za období 20. září 2017 až 31. prosince 2017	34-38
Mezitímní neauditovaná neauditovaná účetní závěrka Emitenta za období šesti měsíců končící 30. červnem 2018 (IFRS)	Mezitímní účetní závěrka Emitenta za období šesti měsíců končící 30. červnem 2018	1-20

Účetní závěrka Emitenta a zpráva auditora za období 20. září 2017 až 31. prosince 2017:

https://c.trigema.cz/files/TI/VZ_TrigemaRealEstateFinance_2017.pdf

Mezitímní neauditovaná účetní závěrka Emitenta za období šesti měsíců končící 30. červnem 2018:

https://c.trigema.cz/files/TI/TREF_nauditovana_IFRS_zaverka_k_30_6_2018.pdf

Informace o Ručiteli/Skupině	Dokument	str.
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2016 (CAS)	Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva auditora za rok 2016	1 – 35
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce za rok 2016	Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva auditora za rok 2016	36 - 39
Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2017 (CAS)	Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva auditora za rok 2017	1 – 36
Zpráva nezávislého auditora ke Konsolidované účetní závěrce za rok 2017	Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva auditora za rok 2017	37 - 39
Mezitímní neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období šesti měsíců končící 30. červnem 2018 (CAS)	Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období šesti měsíců končící 30. červnem 2018	1 -39

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva auditora za rok 2016:

https://c.trigema.cz/files/TI/TrigemaRealEstate_FS_2016.pdf

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva auditora za rok 2017:

https://c.trigema.cz/files/TI/VZ_TrigemaRealEstate_konsolidace_2017.pdf

Mezitímní neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období šesti měsíců končící 30. červnem 2018:

https://c.trigema.cz/files/TI/TRE_mezitimnineauditovana_konso_zaverka_k_30-6-2018.pdf

IV. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY DLUHOPISŮ

Dluhopisy (**Dluhopisy**) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu (**Dluhopisový program**) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o dluhopisech**) společností Trigema Real Estate Finance a.s., se sídlem na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808 (**Emitent**).

Tyto společné emisní podmínky (**Společné emisní podmínky**) budou shodným základem pro všechny Dluhopisy vydávané v rámci Dluhopisového programu. Pro každou konkrétní emisi dluhopisů (**Emise** nebo **Emise dluhopisů**) budou Společné emisní podmínky vždy upřesněny či doplněny příslušným doplňkem Dluhopisového programu pro takovou Emisi (**Doplňěk dluhopisového programu**), který může být součástí emisního dodatku (**Emisní dodatek**). V případech, kdy je pro jednotlivou Emisi dle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**) nutné vyhotovit a uveřejnit prospekt cenného papíru, bude vyhotoven Emisní dodatek představující tzv. konečné podmínky nabídky pro danou Emisi ve smyslu § 36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, a který bude obsahovat Doplněk dluhopisového programu. Emisní podmínky určité Emise (**Emisní podmínky**) budou tvořeny těmito Společnými emisními podmínkami a příslušným Doplněkem dluhopisového programu, který bude Společné emisní podmínky upřesňovat či doplňovat.

K zajištění dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů vydaných v rámci Programu může Ručitel (jak je definován níže) vystavit ručitelské prohlášení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním Ručitelským prohlášením (jak je tento pojem definován níže).

Kterékoli ustanovení těchto Společných emisních podmínek může být Doplněkem dluhopisového programu pro kteroukoli Emisi blíže specifikováno či vyloučeno.

Rozhodne-li tak Emitent v případě konkrétní Emise dluhopisů nebo budou-li tak vyžadovat v případě kterékoli Emise dluhopisů právní předpisy, bude Dluhopisům přidělen samostatný kód ISIN Centrálním depozitářem, případně jinou pověřenou osobou. Informace o přidělených kódech ISIN, případně o jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu, respektive Emisním dodatku. V Emisním dodatku bude také uvedeno, zda Emitent požádá některého organizátora regulovaného trhu o přijetí příslušné Emise dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové Emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu. V Emisním dodatku bude dále uvedeno, zda příslušná Emise dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli. Pro odstranění pochybností platí, že termíny "regulovaný trh" a "veřejná nabídka" mají význam, jaký je jim přisuzován v Zákoně o podnikání na kapitálovém trhu.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude manažerem (**Manažer**) jednotlivých Emisí a vydání dluhopisů zabezpečovat UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242 (**UniCredit**), zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608, jakožto banka s povolením poskytovat investiční služby.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami výnosů a splacením Dluhopisů zajišťovat UniCredit. Pro kteroukoli Emisi dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (**UniCredit** nebo taková jiná osoba **Administrátor**), a to na základě smlouvy uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem (**Smlouva s administrátorem**). Stejnopis Smlouvy s administrátorem bude 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 Společných emisních podmínek. Vlastníkům dluhopisů se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem, bude-li uzavřena, důkladně obeznámili.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 těchto Společných emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k Emisím dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem zajišťovat UniCredit. Pro kteroukoli Emisi dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty ve vztahu k některým Emisím dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (UniCredit nebo taková jiná osoba **Agent pro výpočty**).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Společných emisních podmínek, pak činnosti kotečního agenta spočívající v uvedení Emise dluhopisů na příslušný regulovaný trh zajišťovat UniCredit. Emitent může pověřit výkonem služeb kotečního agenta spočívajících v uvedení Dluhopisů příslušné emise na příslušný regulovaný trh jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (UniCredit nebo taková jiná osoba **Koteční agent**).

Některé výrazy používané v těchto Společných emisních podmínkách jsou definovány v článku 15 (Definice) těchto Společných emisních podmínek.

1. Obecná charakteristika Dluhopisů

1.1 Podoba, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu budou vydány jako zaknihované cenné papíry v souladu se Zákonem o dluhopisech.

Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v Doplněku dluhopisového programu. Doplněk dluhopisového programu bude dále obsahovat název Emise dluhopisů, měnu Dluhopisů, případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva.

1.2 Vlastníci dluhopisů a převod Dluhopisů

1.2.1 Oddělení práv na výnos z Dluhopisů

Možnost oddělení práva na výnos z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu se vylučuje.

1.2.2 Převoditelnost Dluhopisů

Převoditelnost Dluhopisů není nijak omezena.

1.2.3 Vlastníci Dluhopisů

Vlastníkem dluhopisů se rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu) v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník dluhopisů není vlastníkem dotčených cenných papírů, 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 a Doplněkem dluhopisového programu. Osoby, které budou Vlastníky dluhopisů a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta a Administrátora.

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 účet vlastníka v evidenci navazující na centrální evidenci.

2. Datum a způsob Emise dluhopisů, emisní kurz

2.1 Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

Datum emise každé Emise a lhůta pro upisování Emise dluhopisů, během které mohou být vydávány Dluhopisy dané Emise (**Emisní lhůta**), budou uvedeny v Doplňku dluhopisového programu.

Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou Emisi dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, resp. v dodatečné lhůtě pro upisování stanovené Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané Emise, a to i nad původně předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu emise (**Dodatečná emisní lhůta**). Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané Emise resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech. Emitent může vydat Dluhopisy v průběhu Dodatečné emisní lhůty i postupně (v tranších), není-li v příslušném Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak.

Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy (i) v menší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů než předpokládané celkové jmenovité hodnotě, pokud se nepodaří předpokládanou celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů upsat, nebo (ii) ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, pokud Doplňek dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí.

Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné Emise dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě Emise dluhopisů, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů, pokud Doplňek dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplňek dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větší celkové jmenovité hodnotě, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota Emise dluhopisů, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 (slovy: padesát) % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplňku dluhopisového programu jiný rozsah případného zvýšení celkové jmenovité hodnoty Emise dluhopisů.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplňek dluhopisového programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných Dluhopisů tvořících příslušnou Emisi dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané Emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné Emise dluhopisů.

2.2 Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplňku dluhopisového programu. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní úrokový výnos.

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

Způsob a místo úpisu, způsob a lhůta předání Dluhopisů (respektive jejich připsání na účet investora) a splacení emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé Emise dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

3. Status Dluhopisů; Prohlášení a povinnosti Emitenta týkající se Dluhopisů a Krycího bloku

3.1 Status Dluhopisů

Dluhopisy (a veškeré Emitentovy dluhy vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů) zakládají přímé, obecné, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta zajištěné ručitelským prohlášením, jak je specifikováno níže, 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 zárukou Ručitele) dluhům Emitenta, s výjimkou těch dluhů Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů nebo příslušný Doplněk dluhopisového programu. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky dluhopisů stejně Emise dluhopisů stejně.

Dluhy Emitenta vyplývající z Dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelským prohlášením (**Ručitelské prohlášení**) ve smyslu § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (**Občanský zákoník**) ze dne 28. listopadu 2017 poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s., se sídlem Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800, IČO: 289 79 141, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 15657 (**Ručitel**). Znění vystaveného Ručitelské prohlášení (včetně případného nového ručitelského prohlášení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručitelským prohlášením) je obsažen v kapitole VI (Ručitelské prohlášení) Základního prospektu.

3.2 Prohlášení a povinnosti Emitenta týkající se Dluhopisů

Emitent se zavazuje Vlastníkům dluhopisů vyplácet výnosy (nejedná-li se o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu) a Vlastníkům dluhopisů splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v Emisních podmínkách příslušné Emise dluhopisů.

4. Povinnosti Emitenta

Emitent se zavazuje, do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů, že splní a/nebo zajistí splnění povinností uvedených v tomto článku 4.

4.1 Povinnost zdržet se zřízení zajištění

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

Ustanovení předchozího odstavce se nevztahuje na jakékoliv Zajištění (současné nebo budoucí):

- (a) zřízené k zajištění jakýchkoliv dluhů Emitenta, Ručitele či jakékoliv Dceřiné společnosti, které ve svém souhrnu nepřesáhnou 10.000.000 Kč;
- (b) zřízené k akciím, podílům nebo podobným přímým kapitálovým účastem Emitenta a/nebo Ručitele v jakékoliv Dceřiné společnosti zřízené jako zajištění jakéhokoliv dluhového financování (s výjimkou financování v souvislosti s vydáním dluhopisů, směnek či jiných cenných papírů) poskytnutého jakoukoliv třetí osobou mimo Holding Trigema jakékoliv Dceřiné společnosti, Emitentovi či Ručiteli;
- (c) váznoucí na majetku Emitenta nebo Dceřiné společnosti k datu zřízení Dluhopisového programu;
- (d) váznoucí na majetku v době jeho nabytí Emitentem a/nebo Ručitelem;

- (e) vyplývající ze smluvních ujednání Emitenta nebo Ručitele k datu zřízení Dluhopisového programu, včetně jakéhokoliv refinancování takovýchto dluhů (do výše původního Zajištění) zajišťovaných Emitentem nebo jakoukoli jeho Dceřinou společností; nebo
- (f) vznikající ze zákona nebo vzniklé na základě soudního nebo správního rozhodnutí.

4.2 Omezení finančního zadlužení Skupiny

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

4.3 Omezení distribucí

Ručitel (i) nenavrhne usnesení o výplatě ani nevyplatí jakoukoliv dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Ručitele nebo úroku z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty ani nerozdělí nebo nevyplatí dividendu, jiný podíl na zisku, podíl na základním kapitálu, jinou platbu v souvislosti s kapitálem Ručitele nebo úrok z nevyplacené dividendy nebo jiné výplaty a (ii) neprovede přímo či nepřímo žádnou platbu v souvislosti s umořením jakýchkoliv svých dluhů vůči ovládajícím osobám (včetně platby úroků), pokud by v důsledku takovéto jednání (i) Ukazatel finanční zadluženosti překročil 0,8 nebo (ii) nastal Případ porušení nebo Případ porušení hrozil či trval.

4.4 Omezení přeměn

Emitent se nezúčastní žádné fúze, sloučení, rozdělení ani jiné přeměny a neuskuteční změnu své právní formy, ledaže by taková fúze, sloučení, rozdělení, přeměna nebo změna právní formy:

- (a) neměla za následek, že Emitent přestane být součástí Skupiny, a
- (b) neměla podstatný negativní vliv na schopnost Emitenta platit své dluhy z Dluhopisů.

4.5 Informační povinnost Emitenta

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

4.6 Informační povinnost Ručitele

Ručitel bude prostřednictvím Emitenta

- (a) informovat Administrátora a oznamovat Vlastníkům dluhopisů výskyt jakékoliv významné změny finanční situace Ručitele, která by mohla mít negativní vliv na plnění závazků vyplývajících z Ručitelského prohlášení, a to nejpozději do pěti Pracovních dnů ode dne, kdy se o této skutečnosti dozvěděl, nebo se o ní při vynaložení řádné péče dozvědět měl a mohl. Pro vyloučení pochybností významnou změnou finanční situace Ručitele se pro účely tohoto odstavce rozumí vždy změna spočívající ve snížení alespoň deseti procent konsolidovaných aktiv Ručitele.
- (b) zveřejňovat na webových stránkách Emitenta následující dokumenty a informace:
 - (i) roční auditovanou konsolidovanou účetní závěrku Ručitele připravenou v souladu s českými účetními standardy, a to nejpozději do šesti měsíců po skončení příslušného účetního období;
 - (ii) informaci o hodnotě Ukazatele finanční zadluženosti a výši vlastního kapitálu Ručitele vyplývajících z konsolidované auditované účetní závěrky Ručitele k poslednímu dni

účetního období a vyplývajících z konsolidované neauditované účetní závěrky Ručitele k 30. červnu každého roku, a to nejpozději do šesti měsíců po skončení příslušného účetního období respektive po 30. červnu daného roku;

- (iii) pololetní neauditovaný konsolidovaný výkaz zisku a ztráty Ručitele a konsolidovanou rozvahu Ručitele připravené v souladu s českými účetními standardy a to nejpozději do tří měsíců po uplynutí prvních šesti měsíců účetního období;
- (iv) informace o přijetí úvěru nebo dluhového financování od třetí osoby kterýmkoliv členem Skupiny ve výši, která přesahuje deset procent celkových konsolidovaných aktiv skupiny Ručitele.

4.7 Definice

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

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

Ukazatel finanční zadluženosti znamená, k rozhodnému datu, poměr (a) Finanční zadluženosti k (b) hodnotě celkových aktiv Skupiny zjištěných z konsolidované účetní závěrky Ručitele.

Ukazatel finanční zadluženosti se pro účel posuzování plnění povinnosti uvedené v článku 4.2 a/nebo 4.3 vypočítá z posledních dostupných údajů o Finanční zadluženosti a konsolidovaných aktivech Ručitele, které jsou k dispozici k datu zamýšleného jednání ve smyslu článku 4.2 a/nebo 4.3, avšak ne starší než 90 dní se zohledněním příslušného jednání na pro forma bázi v rámci takového výpočtu.

Ukazatel finanční zadluženosti je zahrnut pro posouzení plnění povinností uvedených v tomto článku 4 Společných emisních podmínek.

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

5. Výnos

5.1 Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplnku dluhopisového programu.
- (b) Úrokové výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené v odstavci (a) nahoře.
- (c) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty úroků. Je-li to však stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude úrokový výnos za všechna či vybraná Výnosová období vyplacen kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo ve vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den konečné splatnosti dluhopisů; tím není jakkoli dotčena definice Výnosového období pro účely stanovení úrokového výnosu za příslušné Výnosové období.
- (d) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem 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 uvedené v odstavcích (a) až (b) nahoře až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné

částky nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.

- (e) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) (nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu uvedeno, že se příslušný Zlomek dní aplikuje i pro výpočet částky úrokového výnosu za období jednoho běžného roku). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní.

5.2 Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem

5.2.1 Úročení Dluhopisů s pohyblivým úrokovým výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem budou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou odpovídající (i) příslušné hodnotě Referenční sazby zvýšené nebo snižené o příslušnou Marži (je-li relevantní), nebo (ii) výsledné hodnotě vzorce pro výpočet úrokové sazby blíže specifikovaného v Doplnku dluhopisového programu, do kterého bude dosazena hodnota Referenční sazby a příslušné Marže a/nebo koeficientu (je-li relevantní), vždy během jednotlivých na sebe navazujících Výnosových období. Při výpočtu úrokové sazby dle bodu (ii) tohoto odstavce bude Emitent vycházet z následujícího vzorce:

$$X = R [+/*] [M +/- k],$$

přičemž proměnné užití ve vzorci mají následující význam:

- X sazba pro příslušné Výnosové období (v % p.a.);
- R Referenční sazba pro příslušné Výnosové období (Referenční sazba může být pro účely stanovení úrokové sazby omezena maximální a/nebo minimální hodnotou);
- M Marže pro příslušné Výnosové období (Marže může být pro účely stanovení úrokové sazby omezena maximální a/nebo minimální hodnotou);
- k koeficient specifikovaný v Doplnku dluhopisového programu.

Hranatá závorka u výše uvedených vzorců znamená, že daná proměnná může být využita ve vzorci uvedeném v Doplnku dluhopisového programu s jakýmkoli matematickým znaménkem, které následuje, nebo že taková proměnná nemusí být ve vzorci použita vůbec.

- (b) Úrokové výnosy budou narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě platné pro takové Výnosové období.
- (c) Hodnotu Referenční sazby platnou pro každé Výnosové období stanoví Agent pro výpočty v Den stanovení Referenční sazby a v hodinu, kdy je to obvyklé pro příslušnou měnu ve Finančním centru. Úroková sazba pro každé Výnosové období bude Agentem pro výpočty zaokrouhlena na základě matematických pravidel na 2 (slovy: dvě) desetinná místa podle 3. (slovy: třetího) desetinného místa. Příslušný Doplněk dluhopisového programu může stanovit pro zaokrouhlení jiné pravidlo, avšak za podmínky, že úroková sazba pro Výnosové období bude zaokrouhlena maximálně na celé jednotky. Úrokovou sazbou pro každé Výnosové období sdělí Agent pro výpočty

ihned po jejím stanovení Administrátorovi, který ji bez zbytečného odkladu oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Společných emisních podmínek.

- (d) Úrokový výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty úroků. Je-li to však stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu, bude úrokový výnos za všechna či vybraná Výnosová období vyplacen kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo ve vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den konečné splatnosti dluhopisů; tím není jakkoli dotčena definice Výnosového období pro účely stanovení úrokového výnosu za příslušné Výnosové období.
- (e) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem 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 uvedené v odstavcích (a) až (c) nahore až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- (f) Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) (nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu uvedeno, že se příslušný Zlomek dní aplikuje i pro výpočet částky úrokového výnosu za období jednoho běžného roku). Částka úrokového výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní.
- (g) Pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví jinak je minimální výše úrokové sazby Dluhopisů rovna nule.

5.2.2 Minimální úroková sazba Dluhopisů

Pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu stanoví minimální výši úrokové sazby Dluhopisů nebo minimální výši Referenční sazby, pak v případě, že by úroková sazba Dluhopisů nebo Referenční sazba (podle toho, co bude relevantní) vypočtená Agentem pro výpočty pro jakékoli příslušné Výnosové období byla nižší, než minimální výše úrokové sazby Dluhopisů nebo minimální výše Referenční sazby stanovená v takovém Doplnku dluhopisového programu, bude úroková sazba Dluhopisů nebo Referenční sazba (podle toho, co bude relevantní) pro takové Výnosové období rovna minimální výši úrokové sazby Dluhopisů nebo minimální výši Referenční úrokové sazby (podle toho, co bude relevantní) pro takové Výnosové období. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, platí, že minimální výše úrokové sazby Dluhopisů nebo minimální výše Referenční sazby (podle toho, co bude relevantní) platí pro všechna Výnosová období.

5.2.3 Maximální úroková sazba Dluhopisů

Pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu stanoví maximální výši úrokové sazby Dluhopisů nebo maximální výši Referenční sazby, pak v případě, že by úroková sazba Dluhopisů nebo Referenční sazba (podle toho, co bude relevantní) vypočtená Agentem pro výpočty pro jakékoli příslušné Výnosové období byla vyšší, než maximální výše úrokové sazby Dluhopisů nebo maximální výše Referenční sazby stanovená v takovém Doplnku dluhopisového programu, bude úroková sazba Dluhopisů nebo Referenční sazba (podle toho, co bude relevantní) pro takové Výnosové období rovna maximální výši úrokové sazby Dluhopisů nebo maximální výši Referenční úrokové sazby (podle toho, co bude relevantní) pro takové Výnosové období. Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, platí, že maximální výše úrokové sazby Dluhopisů nebo maximální výše Referenční sazby (podle toho, co bude relevantní) platí pro všechna Výnosová období.

5.3 Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu nebudou úročeny. Výnos takových Dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a nižším emisním kurzem takového Dluhopisu.
- (b) Jestliže částka (jmenovitá hodnota nebo Diskontovaná hodnota) v souvislosti s jakýmkoli neúročeným Dluhopisem s výnosem na bázi diskontu není Emitentem řádně splacena v termínu její splatnosti, bude taková splatná částka úročena příslušnou Diskontní sazbou, a to až do (i) dne, kdy Vlastníkům dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky, nebo (ii) dne, kdy Administrátor oznámí Vlastníkům dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržení nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní stanoveného v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

6. Splacení Dluhopisů

6.1 Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Společných emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s článkem 7 těchto Společných emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

6.2 Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

6.2.1 *Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta*

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dané Emise dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s článkem 6.5 těchto Společných emisních podmínek.

6.2.2 *Oznámení o předčasném splacení*

Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané Emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům dluhopisů v souladu s článkem 13 těchto Společných emisních podmínek nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 45 (slovy: čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

6.2.3 *Předčasné splacení*

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle článku 6.2.2 těchto Společných emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané Emise Emitentem splaceny v hodnotě stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem (pokud je to relevantní).

6.3 Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

6.3.1 Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Vlastník dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem konečné splatnosti Dluhopisů dané emise s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními článků 9 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek.

6.3.2 Oznámení o předčasném splacení

Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů, pak má kterýkoli Vlastník dluhopisů příslušné emise právo dle své úvahy požádat o předčasné splacení části nebo všech jím vlastněných a dosud nesplacených Dluhopisů dané emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 45 (slovy: čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

6.3.3 Předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů podle článku 6.3.2 těchto Společných emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Vlastníka dluhopisů přijmout předčasné splacení všech Dluhopisů dané Emise, o jejichž předčasnou splatnost požádal v oznámení dle článku 6.3.2 nahoře, v souladu s ustanoveními tohoto článku 6.3 a příslušného Doplnku dluhopisového programu a poskytnout Emitentovi případně Administrátorovi veškerou součinnost, kterou Emitent případně Administrátor mohou v souvislosti s takovým předčasným splacením požadovat. V takovém případě, avšak vždy pouze proti vrácení příslušného Dluhopisu, budou všechny takové nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v hodnotě stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokem (pokud je to relevantní).

6.4 Odkoupení Dluhopisů

- (a) Emitent je oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.
- (b) Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude mít každý Vlastník dluhopisů právo na prodej části nebo všech svých Dluhopisů dané Emise před splatností Emitentovi (*put opce*) k datům prodeje uvedeným v takovém Doplnku dluhopisového programu (**Den prodeje**). V takovém případě bude Vlastník dluhopisů oprávněn ve lhůtě nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 40 (slovy: čtyřicet) dní před Dnem prodeje (nebudou-li v Doplnku dluhopisového programu uvedeny kratší lhůty) písemně (nebo jiným způsobem dohodnutým individuálně s Emitentem) vyzvat Emitenta k odkoupení všech nebo určitého počtu Dluhopisů vlastněných Vlastníkem dluhopisů, a to k nejbližší následujícímu Dni prodeje a Emitent má povinnost Dluhopisy uvedené v takovém oznámení od Vlastníka dluhopisů k takovému Dni prodeje odkoupit. Výzva Vlastníka dluhopisů k odkupu musí obsahovat alespoň jednoznačnou identifikaci Vlastníka dluhopisů, jednoznačnou identifikaci Dluhopisů, počet a celkovou jmenovitou hodnotu Dluhopisů, o jejichž odkoupení žádá. Prodejní cena za jeden Dluhopis je stanovena ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu, nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena jiná cena. K vypořádání převodu dojde v příslušný Den prodeje. Pokud by ovšem Den prodeje připadl na den, který není Pracovní den, potom bude převod Dluhopisů vypořádán v nejbližší následující Pracovní den. Prodávající Vlastník dluhopisů i Emitent nesou každý své náklady spojené s vypořádáním převodu. Pro účely prodeje Dluhopisů poskytne Vlastník dluhopisů Emitentovi veškerou potřebnou součinnost, zejména mu doručí veškeré potřebné dokumenty, které jsou nezbytné pro vypořádání odkupu a vyznačení změn v příslušné evidenci Dluhopisů. V míře, ve které to nebude odporovat kogentním právním předpisům, se příslušný Vlastník dluhopisů zavazuje Dluhopisy, o jejichž

odkup požádal, nepřevést na třetí osobu, a to počínaje od okamžiku, kdy doručil výzvu Vlastníka dluhopisů o uplatnění svého práva na prodej Emitentovi.

- (c) Bude-li to uvedeno v Doplnku dluhopisového programu, bude mít Emitent právo na odkup Dluhopisů dané Emise před jejich splatností od Vlastníků dluhopisů k datům uvedeným v takovém Doplnku dluhopisového programu (*call opce*) (**Den odkupu**). V takovém případě Emitent vyzve Vlastníky dluhopisů k prodeji (všech nebo části jimi vlastněných Dluhopisů (v takovém případě však vždy poměrně (*pro rata*) k celkové jmenovité hodnotě Dluhopisů vlastněných každým Vlastníkem dluhopisů) ve lhůtě nejdříve 60 (slovy: šedesát) dní a nejpozději 40 (slovy: čtyřicet) dní před Dnem odkupu (nebudou-li v Doplnku dluhopisového programu uvedeny kratší lhůty) k nejbližší následujícímu Dni odkupu a Vlastníci dluhopisů mají povinnost Dluhopisy uvedené v takovém oznámení Emitenta k takovému Dni odkupu Emitentovi odprodat. Oznámení Emitenta o uplatnění jeho práva na odkup Dluhopisů bude uveřejněno způsobem uvedeným v článku 13 těchto Společných emisních podmínek; bude-li identita Vlastníků dluhopisů Emitentovi známa, může být jednotlivým Vlastníkům dluhopisů zasláno oznámení navíc i písemně. Kupní cena za jeden Dluhopis je stanovena ve výši 100 % jmenovité hodnoty Dluhopisu, nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena jiná cena. K vypořádání převodu dojde v příslušný Den odkupu. Pokud by ovšem Den odkupu připadl na den, který není Pracovní den, potom bude převod Dluhopisů vypořádán v nejbližší následující Pracovní den. Prodávající Vlastník dluhopisů i Emitent nesou každý své náklady spojené s vypořádáním převodu. Pro účely prodeje Dluhopisů poskytne Vlastník dluhopisů Emitentovi veškerou potřebnou součinnost, zejména mu doručí veškeré potřebné dokumenty, které jsou nezbytné pro vypořádání odkupu a vyznačení změn v příslušné evidenci o Dluhopisech. V míře, ve které to nebude odporovat kogentním právním předpisům, se Vlastníci dluhopisů zavazují Dluhopisy, o jejichž odkup Emitent požádá, nepřevést na třetí osobu, a to počínaje doručením či uveřejněním (podle toho, co bude jako první relevantní) oznámení Emitenta o uplatnění svého práva na odkup.

V případě porušení povinnosti prodat příslušné Dluhopisy emitentovi, může být Emitent oprávněn požadovat po porušujícím Vlastníkovi dluhopisů vedle náhrady jakékoli případné újmy i smluvní pokutu případně uvedenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu (příčemž Emitent je oprávněn započíst svoji splatnou pohledávku na zaplacení smluvní pokuty nebo její části proti jakékoli splatné pohledávce porušujícího Vlastníka dluhopisů vůči Emitentovi), resp. rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů, ohledně nichž došlo k porušení povinnosti prodat takové Dluhopisy Emitentovi. V rozhodnutí o předčasném splacení Dluhopisů Emitent stanoví pro dané Dluhopisy datum předčasné splatnosti (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**), které nesmí předcházet dni rozhodnutí Emitenta a nesmí následovat více než 30 (slovy: třicet) dní po oznámení tohoto data příslušnému Vlastníkovi dluhopisů (způsobem uvedeným v článku 13 těchto Společných emisních podmínek a/nebo písemně přímo takovému Vlastníkovi dluhopisů). Na předčasné splacení se použije obdobně článek 6.2.3, resp. 6.3.3, těchto Společných emisních podmínek.

6.5 Zrušení Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením článku 6.4 těchto Společných emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splnutí práva a povinnosti. 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.

6.6 Domněnka splacení

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi celou Částku k úhradě a naběhlých úrokových či jiných výnosů (pokud je to relevantní), splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení článků 5, 6, 9 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, všechny dluhy Emitenta z Dluhopisů budou považovány za zcela splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

7. Platební podmínky

7.1 Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet úrokový či jiný výnos a splatit Částku k úhradě výlučně v měně, ve které je v Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů dané Emise, není-li podle příslušného Doplnku dluhopisového programu přípustné vyplácení úrokového či jiného výnosu a/nebo splacení Částky k úhradě v jiné měně nebo měnách. Úrokový či jiný výnos (pokud je relevantní) bude vyplácen Vlastníkům dluhopisů a Částka k úhradě bude splacena Vlastníkům dluhopisů za podmínek stanovených těmito Společnými emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence dluhů Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Společných emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ porušení dle těchto Společných emisních podmínek.

7.2 Den výplaty

Výplaty úrokových výnosů (pokud je relevantní) a splacení Částky k úhradě budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Společných emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu **Den výplaty úroků** (s výjimkou uvedenou v člancích 5.1(c) a 5.2.1(d) těchto Společných emisních podmínek, kdy se úrokový výnos vyplácí kumulovaně ve vybraný Den výplaty úroků nebo vybrané Dny výplaty úroků nebo v Den konečné splatnosti dluhopisů) nebo **Den konečné splatnosti dluhopisů** nebo **Den předčasné splatnosti dluhopisů** nebo každý z těchto dní také jen **Den výplaty**), a to prostřednictvím Administrátora.

7.3 Konvence pracovního dne

V Doplnku dluhopisového programu může být stanoveno, že dochází k úpravě Dnů výplaty v souladu s konvencí pracovního dne (**Konvence pracovního dne**), potom platí, že pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovní den, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který:

- (a) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne **Následující**; nebo
- (b) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, avšak v případě, že by takový nejbližší následující Pracovní den spadal do dalšího kalendářního měsíce, bude Den výplaty namísto toho připadat na nejbližší předcházející Pracovní den, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne **Upravená následující**; nebo
- (c) je nejbližší předcházejícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena Konvence pracovního dne **Předcházející**;

přičemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené Konvence pracovního dne.

7.4 Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

- (a) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz články 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet úrokové či jiné výnosy z Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu. Pro účely určení příjemce úrokového či jiného výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje dnem bezprostředně následujícím po Rozhodném dni pro výplatu výnosu (včetně), přičemž platí, že Konvenci pracovního dne se pro stanovení tohoto dne nepřihlíží.
- (b) Není-li v těchto Společných emisních podmínkách stanoveno jinak (viz články 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek), oprávněné osoby, kterým Emitent splatí Částku k úhradě, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty. Pro účely určení příjemce Částky k úhradě nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným ode dne bezprostředně následujícího po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty (včetně), přičemž platí, že Konvenci pracovního dne se pro stanovení tohoto dne nepřihlíží, až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.
- (c) Jsou-li Dluhopisy dle zápisu na účtu vlastníka v Centrálním depozitáři zastaveny, považuje se zástavní věřitel zapsaný ve výpisu z evidence příslušné Emise vyhotoveným Centrálním depozitářem ke konci rozhodného dne pro určení osoby oprávněné uplatňovat práva z Dluhopisů podle Emisních podmínek za osobu oprávněnou k výplatě úrokových či jiných výnosů a Částky k úhradě ve vztahu k příslušným Dluhopisům, ledaže (i) z výpisu z evidence Emise je zřejmé, že osobou oprávněnou k výplatě výnosu ze zastavených Dluhopisů je příslušný Vlastník dluhopisů, a/nebo (ii) je Administrátorovi prokázáno jiným pro Administrátora uspokojivým způsobem, že příslušný Vlastník dluhopisů má právo na výplatu ve vztahu k zastaveným Dluhopisům na základě dohody mezi takovým Vlastníkem dluhopisů a zástavním věřitelem.

7.5 Provádění plateb

Administrátor bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám (i) bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice nebo (ii) v hotovosti na místech uvedených v příslušném Doplňku dluhopisového programu (**Platební místo**).

7.5.1 Bezhotovostní platby

- (a) Administrátor bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu Oprávněné osoby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku Oprávněné osoby ne starší 3 (slovy: tři) měsíců (popř. originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obdobného zahraničního registru, je-li Oprávněnou osobou zahraniční právnická osoba zapisující se do takového registru) (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami **Instrukce**). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora, přičemž Administrátor bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi doručen spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že

Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

- (b) Instrukce je podána včas, pokud je Administrátorovi doručena nejpozději 5 (slovy: pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty.
- (c) Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle odstavce (a) tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora, jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi včas řádnou Instrukci v souladu s článkem 7.5.1 těchto Společných emisních podmínek, pak povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněnou řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle článku 7.5.1 těchto Společných emisních podmínek a pokud je nejpozději do 5 (slovy: pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora.
- (d) Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné 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 7.5.1 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

7.5.2 Hotovostní platby

- (a) V případě, že je tak uvedeno v příslušném Doplňku dluhopisového programu, bude na žádost Oprávněné osoby Administrátor provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněné osobě v hotovosti v Platebním místě. Administrátor je oprávněn požadovat identifikaci Oprávněné osoby nebo dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která požaduje platbu v hotovosti je oprávněna jménem Oprávněné osoby platbu v hotovosti přijmout. V tomto ohledu je Administrátor oprávněn požadovat (i) předložení dokumentu prokazujícího totožnost Oprávněné osoby (v případě fyzické osoby občanský průkaz nebo pas), je-li Oprávněnou osobou právnická osoba zapsaná do obchodního rejstříku, je třeba předložit i originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku takové osoby ne starší 3 (slovy: tři) měsíců (popř. originál nebo úředně ověřenou kopii výpisu z obdobného zahraničního registru, je-li Oprávněnou osobou zahraniční právnická osoba zapisující se do takového registru), (ii) originál nebo úředně ověřenou kopii potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období, a v případě, že Oprávněná osoba bude zastoupena, též (iii) plnou moc s úředně ověřeným podpisem. V případě, že jakýkoliv z požadovaných dokumentů je v jiném než českém jazyce, je třeba společně s originálem dokumentu předložit i jeho úředně ověřený překlad do českého jazyka. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho co je relevantní). Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost předložených dokumentů a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením požadovaných dokumentů ani nesprávností či jinou vadou takových dokumentů. Provádění hotovostních plateb v souvislosti s Dluhopisy se řídí obchodními podmínkami Administrátora platnými v době jejich výplaty.

- (b) Povinnost Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněnou řádně a včas, pokud může být příslušná částka vyplacena v hotovosti Oprávněné osobě v souladu s odstavcem (a) tohoto článku v příslušný Den výplaty nebo v takový den, ve kterém je to z hlediska technických možností Administrátora možné. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nepředloží Administrátorovi veškeré dokumenty požadované Administrátorem v souladu s odstavcem tohoto článku, Administrátor platbu neprovede, přičemž v takovém případě platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za takový časový odklad příslušné platby.
- (c) Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že dokumenty nebo informace požadované od ní v tomto článku 7.5.2, nebo takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, přičemž Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

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

8. Zdanění

Splicení Částky k úhradě a výplaty úrokových či jiných výnosů z Dluhopisů budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům dluhopisů žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplňku dluhopisového programu není stanoveno jinak. Bližší informace o zdanění výnosu je obsaženo v kapitole Devizová regulace a zdanění v České republice obsažené v Základním prospektu.

9. Předčasná splatnost Dluhopisů v Případech neplnění povinností

9.1 Případy neplnění povinností

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (**Případ porušení**):

9.1.1 Neplacení

jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy, kterých se taková platba týká, není uskutečněna v den její splatnosti a takové porušení zůstane nenapraveno déle než deset (10) Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny (jak je tento pojem definován níže);

9.1.2 Porušení jiných povinností

Emitent nesplní nebo nedodrží jakoukoli povinnost (jinou než uvedenou pod bodem 9.1.1 nahoře) vyplývající z těchto Společných emisních podmínek nebo ze Smlouvy s administrátorem a takové porušení zůstane nenapraveno po třicet (30) kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem dluhopisů dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi na adresu Určené provozovny;

9.1.3 Křížové neplnění Emitenta

Jakýkoliv dluh Emitenta, který v souhrnu dosáhne alespoň 10.000.000 Kč (slovy: deset milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakémkoliv jiné měně, (i) se stane předčasně splatným před datem původní splatnosti z důvodů porušení povinnosti Emitentem nebo (ii) není uhrazený

v okamžiku, kdy se stane splatným, a takové prodlení trvá déle než 15 (slovy patnáct) Pracovních dní.

9.1.4 Křížové neplnění Ručitele

Jakýkoliv dluh Ručitele, který v souhrnu dosáhne alespoň 50.000 000 Kč (slovy: padesát milionů korun českých) nebo ekvivalent této částky v jakékoliv 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 (slovy patnáct) Pracovních dní.

9.1.5 Křížové neplnění Skupiny Ručitele

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

9.1.6 Ukončení ručení

Ručení zřízené Ručitelským prohlášením (včetně případného nového ručitelského prohlášení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručitelským prohlášením) zanikne nebo přestane být kdykoliv a z jakéhokoliv důvodu platné a účinné, nebo Emitent nebo Ručitel namítne neplatnost či neúčinnost Ručitelského prohlášení (včetně případného nového ručitelského prohlášení, které je co do obsahu a formy srovnatelné s původním ručitelským prohlášením).

9.1.7 Neplnění limitu Ukazatele finanční zadluženosti

Ukazatel finanční zadluženosti (jak je tento pojem definován v článku 4) k poslednímu dni účetního období vypočtený na základě konsolidovaných auditovaných finančních výkazů Ručitele nebo Ukazatel finanční zadluženosti k 30. červnu daného roku na základě konsolidovaných neauditovaných finančních výkazů Ručitele překročí hodnotu 0,8.

9.1.8 Neplnění limitu výše vlastního kapitálu Ručitele

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, bude méně než 180.000.000 Kč (slovy: sto osmdesát milionů korun českých).

9.1.9 Změna ovládnutí

Jakákoliv osoba (nebo skupina osob jednajících ve shodě) jiná než Marcel Soral, nar. 17. dubna 1965, získá v Emitentovi či Ručiteli přímý nebo nepřímý podíl na základním kapitálu nebo hlasovacích právech v rozsahu alespoň 50 % (slovy padesát procent) nebo získá právo jmenovat alespoň polovinu členů statutárního orgánu Emitenta nebo Ručitele.

9.1.10 Protiprávnost

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

9.1.11 Ukončení kotace Dluhopisů

Z důvodu porušení povinnosti či rozhodnutí Emitenta přestanou být Dluhopisy, které byly na základě žádosti Emitenta přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, cennými papíry přijatými k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, nebo na jiném trhu BCPP (nebo jejího nástupce), který regulovaný trh nahradí.

9.1.12 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 Ručitele, a to ani ve lhůtě 14 (slovy čtrnácti) dní od doručení takového pravomocného rozhodnutí Emitentovi, Ručiteli resp. Dceřiné společnosti nebo v takové delší lhůtě, která je uvedena v příslušném rozhodnutí.

9.1.13 Exekuční řízení

Dojde k omezení v nakládání, výkonu rozhodnutí nebo exekuci respektive obdobnému řízení ve vztahu k jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele nebo vůči jakékoliv části majetku nebo aktiv Emitenta nebo Ručitele, jejichž hodnota jednotlivě nebo v souhrnu převyšuje částku odpovídající pěti procentům celkových konsolidovaných aktiv Skupiny Ručitele, a nedojde k jeho zastavení do 30 (slovy třiceti) dnů.

9.1.14 Ukončení činnosti

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

9.1.15 Insolvence

(i) Emitent nebo Ručitel navrhne soudu zahájení insolvenčního řízení, prohlášení konkursu na svůj majetek, povolení reorganizace či povolení oddlužení nebo zahájení obdobného řízení (**Insolvenční návrh**), jehož účelem je kolektivně nebo postupně uspokojit věřitele podle příslušných právních předpisů; (ii) je vydáno rozhodnutí o úpadku Emitenta či Ručitele; (iii) Insolvenční návrh je příslušným orgánem zamítnut z toho důvodu, že Emitentův či Ručitelův majetek by nekryl ani náklady a výdaje spojené s řízením; nebo (iv) Emitent či Ručitel navrhne nebo uzavře dohodu o odkladu, o sestavení časového harmonogramu nebo jiné úpravě všech svých dluhů z důvodu, že je není schopen uhradit v čase jejich splatnosti.

9.1.16 Zrušení Emitenta nebo Ručitele

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

pak:

- (a) může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty všech Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého úrokového či jiného výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s článkem 5.1(e) nebo 5.2.1(f) těchto Společných emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným úrokovým či jiným výnosem) takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Společných emisních podmínek; nebo
- (b) v případě Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu, které nejsou úročeny, může kterýkoli Vlastník dluhopisů dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny (**Oznámení o předčasném splacení**)

požádat o předčasné splacení Dluhopisů, jejichž je vlastníkem a které od té doby nezčí, a to ve výši Diskontované hodnoty takových Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy takto splatit v souladu s článkem 9.2 těchto Společných emisních podmínek.

9.2 Splatnost předčasně splatných Dluhopisů

Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi dluhopisů dle písmena (i) nebo (ii) předcházejícího článku 9.1 těchto Společných emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém takový Vlastník dluhopisů doručil Administrátorovi do Určené provozovny Administrátora příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

9.3 Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího článku 9.2 těchto Společných emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků dluhopisů.

9.4 Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto článku 9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení článku 7 těchto Společných emisních podmínek.

10. Promlčení

Práva z Dluhopisů se promlčují uplynutím 10 (slovy: deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

11. Administrátor, Agent pro výpočty a Kotační agent

11.1 Administrátor

11.1.1 Administrátor a Určená provozovna Administrátora

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 těchto Společných emisních podmínek, je Administrátorem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.1.2 Společných emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4 - Michle

11.1.2 Změna Administrátora, Určené provozovny a Platebního místa

Emitent, resp. Administrátor na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu Administrátora nebo jiné nebo další Platební místo. Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní Emise dluhopisů budou případná jiná či další Určená provozovna Administrátora, Platební místo a jiný či další Administrátor uvedeni v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Administrátora nebo Určené provozovny Administrátora nebo Platebního místa u již vydané konkrétní Emise dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora) Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, Platebního místa a/nebo Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti.

Emitent je povinen si vyžádat souhlas Schůze (jak je tento pojem níže), pokud se v takovém případě souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle zákona vyžaduje. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30 (slovy: třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy nabude účinnosti 30. (slovy: třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

11.1.3 Vztah Administrátora k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem uzavřené mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jedná Administrátor jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11.2 Agent pro výpočty

11.2.1 Agent pro výpočty

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.2.2 těchto Společných emisních podmínek je Agentem pro výpočty UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

11.2.2 Další a jiný Agent pro výpočty

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude případný jiný nebo další Agent pro výpočty uveden v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud dojde ke změně Agentu pro výpočty u již vydané Emise dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům dluhopisů jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil Emisní podmínky dané Emise dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (slovy: patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (slovy: patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (slovy: patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet. Pokud by změna Agentu pro výpočty u již vydané Emise měla vliv na postavení nebo zájmy Vlastníků dluhopisů, rozhodne o ní Schůze v souladu s článkem 12 těchto Společných emisních podmínek.

11.2.3 Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům dluhopisů

V souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s agentem pro výpočty uzavřené mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jedná Agent pro výpočty jako zástupce Emitenta a není v žádném právním vztahu s Vlastníky dluhopisů.

11.3 Kotační agent

11.3.1 Kotační agent

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s článkem 11.3.2 těchto Společných emisních podmínek, je Kotačním agentem UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

11.3.2 Další a jiný Kotační agent

Emitent si vyhrazuje právo jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta. Před vydáním jakékoli Emise dluhopisů bude případný jiný nebo další Kotační agent uveden v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

11.3.3 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

Emitent nebo Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků dluhopisů (**Schůze**, přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu Emisi dluhopisů a je-li oprávněn takovou společnou schůzi svolat), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplňkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy. Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li právní předpis jinak. 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 konání Schůze (viz článek 12.1.3 těchto Společných emisních podmínek) (i) doručit Administrátorovi žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) respektive úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

12.1.2 Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků dluhopisů pouze v případě návrhu změny Emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek dle zákona vyžaduje. Emitent není povinen svolat schůzi v jiných případech než těch stanovených v § 21 odst. 1, písm. a) Zákona o dluhopisech.

12.1.3 Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v článku 13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (slovy: patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze. Je-li svolavatelem Vlastník dluhopisů (nebo Vlastníci dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (slovy: dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto článku 12.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka dluhopisů, který je svolavatelem). Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN (není-li přidělen, pak jiný údaj identifikující Dluhopis), a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených Emisích, (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 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna emisních podmínek ve smyslu článku 12.1.2, vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi. Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat.

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

12.2 Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník dluhopisů (**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**), který byl evidován jako Vlastník dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (slovy: tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (**Rozhodný den pro účast na Schůzi**), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem dluhopisů 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 účast na Schůzi se nepřihlíží.

Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (slovy: sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.

12.2.1 Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou Emise dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezanikly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu článku 6.5 těchto Společných emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

12.2.2 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 Společných emisních podmínek (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 Vlastníků dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami nebo příslušným Doplňkem dluhopisového programu oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

12.3.2 Předseda Schůze

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

12.3.3 Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků dluhopisů dané emise práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění emisních podmínek Dluhopisů ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků dluhopisů dané emise další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Takového společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

12.3.4 Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s článkem 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (slovy: tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

12.3.5 Odročení Schůze

Pokud během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle článku 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek, během 1 (slovy: jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent nebo jiný svolavatel Schůze, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (slovy: šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději do 15 (slovy: patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle článku 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v článku 12.3.1.

12.4 Některá další práva Vlastníků dluhopisů

12.4.1 Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se změnou emisních podmínek dle článku 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (**Žadatel**), může požadovat vyplacení Částky k úhradě dané Emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezciží, jakož i poměrného úrokového či jiného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s článkem 12.5 těchto Společných emisních podmínek písemným oznámením (**Žádost**) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (slovy: třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi (**Den předčasné splatnosti dluhopisů**).

12.4.2 Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi na adresu Určené provozovny Administrátora i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle článku 7 těchto Společných emisních podmínek.

12.5 Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník dluhopisů nebo Vlastníci dluhopisů, musí být zápis ze Schůze doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny Administrátora. 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 Administrátora. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze a to způsobem stanoveným v článku 13 těchto Společných emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o změně emisních podmínek uvedené v článku 12.1.2 těchto Společných emisních podmínek, 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 kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

13. Oznámení

Jakékoliv oznámení Vlastníkům dluhopisů bude platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance. Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Společných emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění.

14. Rozhodné právo, jazyk

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z těchto Společných emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu (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. Tyto Emisní podmínky a Doplnky dluhopisového programu mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

15. Definice

Nad rámec pojmů již definovaných v textu těchto Společných emisních podmínek mají pro účel těchto Společných emisních podmínek následující pojmy níže uvedený význam:

BCPP znamená Burza cenných papírů Praha, a. s.

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.

Částka k úhradě znamená jmenovitou hodnotu Dluhopisů popřípadě Diskontovanou hodnotu (jedná-li se o předčasné splacení Dluhopisů s výnosem na bázi diskontu), kterou Emitent vyplatí Vlastníkům dluhopisů při splatnosti nebo předčasné splatnosti Dluhopisů.

ČNB znamená Českou národní banku, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci České národní banky.

Datum emise znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Dceřiná společnost znamená jakoukoliv osobu, v níž má Ručitel přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % (slovy: padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku Ručitele.

Den konečné splatnosti dluhopisů znamená každý den označený jako Den konečné splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.2 těchto Společných emisních podmínek, přičemž tento den musí být stanoven jako den minimálně o pět let předcházející datum uvedené v článku 1.1 Ručitelského prohlášení.

Den předčasné splatnosti dluhopisů má význam uvedený v člancích 6.2.2, 6.3.2, 6.4, 7.2, 9.2 a 12.4.1 těchto Společných emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako Den předčasné splatnosti dluhopisů v Doplnku dluhopisového programu.

Den splatnosti dluhopisů znamená Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů.

Den stanovení Referenční sazby znamená den, ke kterému se stanovuje Referenční sazba pro příslušné Výnosové období a který je uveden jako takový v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu nebo tyto Emisní podmínky jinak, pak platí, že Dnem stanovení Referenční sazby pro příslušné Výnosové období je 2. (slovy: druhý) Pracovní den před prvním dnem takového Výnosového období.

Den výplaty znamená každý Den výplaty úroků, Den konečné splatnosti dluhopisů a Den předčasné splatnosti dluhopisů v souladu s článkem 7.2 těchto Společných emisních podmínek.

Den výplaty úroků znamená každý den označený jako Den výplaty úroků v Doplnku dluhopisového programu v souladu s článkem 7.2 těchto Společných emisních podmínek.

Diskontní sazba znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, úrokovou sazbu stanovenou jako Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Není-li Diskontní sazba v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanovena, pak platí, že je rovna úrokové sazbě, při které by se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise (tj. úroková sazba, kterou je třeba použít ke zpětnému diskontování jmenovité hodnoty Dluhopisu od Data splatnosti dluhopisů k Datu emise, aby se Diskontovaná hodnota Dluhopisu k Datu emise rovnala emisnímu kurzu Dluhopisů k Datu emise). Pro vyloučení pochyb platí, že Diskontní sazba není totožná s diskontní sazbou ČNB nebo jiného Finančního centra. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

Diskontovaná hodnota znamená, ve vztahu k Dluhopisu s výnosem na bázi diskontu, který není úročen, jmenovitou hodnotu takového Dluhopisu diskontovanou Diskontní sazbou od Data splatnosti dluhopisů ke dni, ke kterému se Diskontovaná hodnota počítá. V případech, kdy jde o výpočet za období kratší jednoho roku, se tento výpočet provádí na základě příslušného Zlomku dní. Takto získaná hodnota bude zaokrouhlena na základě matematických pravidel, a to na čtyři desetinná místa, v případě jejího vyjádření v absolutní hodnotě, nebo na dvě desetinná místa, pokud bude stanovena v procentuálním vyjádření.

EURIBOR znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a. nabídnutou pro EUR, zjištěnou z příslušného Zdroje referenční sazby pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a která je platná pro den, kdy je sazba EURIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které nebude sazba EURIBOR zjištětná tímto způsobem, pak sazbu EURIBOR určí Agent pro

výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou EURIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba EURIBOR tímto způsobem zjistitelná, a sazbou EURIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba EURIBOR tímto způsobem zjistitelná. Pokud není možno sazbu EURIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci (A), použije se níže uvedený odstavec (B).

- (B) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu EURIBOR podle výše uvedeného odstavce (A), bude v takový den sazba EURIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodeje mezibankovních depozit v EUR pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období získaný v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne bruselského času od alespoň 3 (slovy: tři) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na relevantním mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu EURIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat sazbě EURIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Pracovním dni, v němž byla sazba EURIBOR takto zjistitelná.

Finanční centrum pro jednotlivou měnu znamená místo uvedené v příslušném Doplnku dluhopisového programu, kde se převážně kotují Referenční sazby pro danou měnu a kde se vypořádávají mezibankovní platby v takové měně.

Holding Trigema znamená společnosti spadající pod holdingovou společnost Trigema a.s.

Konec účetního dne znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků dluhopisů nebo podílů na Sběrném dluhopisu nebo Seznamu vlastníků dluhopisů (podle toho, co je ve vztahu k dané Emisi dluhopisů relevantní), by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu nebo podílu na Sběrném dluhopisu až k následujícímu dni.

LIBOR znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a. nabídnutou pro relevantní měnu, zjištěnou z příslušného Zdroje referenční sazby pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období a která je platná pro den, kdy je sazba LIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které nebude sazba LIBOR zjistitelná tímto způsobem, pak sazbu LIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou LIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba LIBOR tímto způsobem zjistitelná, a sazbou LIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba LIBOR tímto způsobem zjistitelná. Pokud není možno sazbu LIBOR zjistit způsobem uvedeným v tomto odstavci (A), použije se níže uvedený odstavec (B).
- (B) Pokud nebude v kterýkoliv den možné určit sazbu LIBOR podle výše uvedeného odstavce (A), bude v takový den sazba LIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodeje mezibankovních depozit v příslušné měně pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období získaný v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne londýnského času od alespoň 3 (slovy: tři) bank dle volby Agentu pro výpočty působících na londýnském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu LIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se roční úroková sazba rovnat sazbě LIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Pracovním dni, v němž byla sazba LIBOR takto zjistitelná.

Marže znamená marži v souvislosti s Referenční sazbou vyjádřenou v procentech p.a. stanovenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

Oprávněné osoby nebo **Oprávněná osoba** znamená osoby či osobu oprávněné k výplatě úrokových či jiných výnosů a Částky k úhradě určené dle pravidel uvedených pro jednotlivé případy v článku 7.4 těchto Společných emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má význam uvedený v článku 12.2 těchto Společných emisních podmínek.

Oznámení o předčasném splacení má význam uvedený v článku 9.1 těchto Společných emisních podmínek.

Pracovní den znamená (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET2 a (c) pro Dluhopisy denominované v jiné měně než v českých korunách nebo v Euro kterýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky a prováděna vypořádání devizových obchodů v České republice a v hlavním Finančním centru pro měnu, v níž jsou Dluhopisy denominovány.

PRIBOR znamená:

- (A) úrokovou sazbu v procentech p.a., zjištěnou z příslušného Zdroje referenční sazby jako hodnotu fixingu úrokových sazeb prodeje na pražském trhu českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období, a která je platná pro den, kdy je sazba PRIBOR zjišťována. V případě, že Výnosové období je takové období, pro které nebude sazba PRIBOR zjištělná tímto způsobem, pak sazbu PRIBOR určí Agent pro výpočty na základě výpočtu lineární interpolace mezi sazbou PRIBOR pro nejbližší delší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjištělná, a sazbou LIBOR pro nejbližší kratší období, pro které je sazba PRIBOR tímto způsobem zjištělná. Pokud není možno sazbu PRIBOR zjištit způsobem uvedeným v tomto odstavci (A), použije se níže uvedený odstavec (B).
- (B) Pokud nebude v kterýkoli den možné určit sazbu PRIBOR podle výše uvedeného odstavce (A), bude v takový den sazba PRIBOR určena Agentem pro výpočty jako aritmetický průměr kotací úrokové sazby prodeje českých korunových mezibankovních depozit pro takové období, které odpovídá příslušnému Výnosovému období získaný v tento den po 11:00 (slovy: jedenácté) hodině dopoledne pražského času od alespoň 3 (slovy: tři) bank dle volby Agentem pro výpočty působících na pražském mezibankovním trhu. V případě, že se nepodaří sazbu PRIBOR stanovit ani tímto postupem, bude se sazba PRIBOR rovnat sazbě PRIBOR zjištěné v souladu s odstavcem (A) výše v nejbližším předchozím Pracovním dni, v němž byla sazba PRIBOR takto zjištělná.

Pro vyloučení pochybností platí, že v případě, že v důsledku vstupu České republiky do Evropské unie sazba PRIBOR zanikne nebo se přestane obecně na trhu mezibankovních depozit používat, použije se namísto sazby PRIBOR sazba, která se bude namísto něj běžně používat na trhu mezibankovních depozit v České republice.

Referenční sazba znamená sazbu uvedenou jako takovou v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Referenční sazbou může být sazba PRIBOR, EURIBOR či LIBOR.

Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty znamená den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Rozhodný den pro výplatu výnosu znamená den, který o 30 (slovy: třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty úroků, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Rozhodný den pro účast na Schůzi má význam uvedený v článku 12.2 těchto Společných emisních podmínek.

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

Výnosové období znamená období počínající Datem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem

výplaty úroků (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty úroků (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty úroku neposouvá v souladu s Konvencí pracovního dne.

Základní prospekt znamená základní prospekt Dluhopisového programu schválený Českou národní bankou.

Zdroj Referenční sazby znamená údaj uvedený na obrazovce "Reuters Screen Service", na straně EURIBOR (ve vztahu k referenční sazbě EURIBOR); na straně LIBOR (ve vztahu k referenční sazbě LIBOR) nebo na straně PRBO (ve vztahu k referenční sazbě PRIBOR), respektive na jakékoli případné nástupnické straně relevantní pro danou referenční sazbu, případně v jiném oficiálním zdroji referenční sazby, kde bude sazba uváděna, nebude-li dostupná z informačního systému Reuters, nebo z jiného Zdroje Referenční sazby uvedeného v Doplnku dluhopisového programu, ze kterého Agent pro výpočty zjistí hodnotu Referenční sazby.

Zlomek dní znamená pro účely výpočtu úrokového či jiného výnosu z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

- (a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence "Skutečný počet dní/Skutečný počet dní", resp. "Act/Act", podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);
- (b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence "Skutečný počet dní/365 nebo Act/365", podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;
- (c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence "Skutečný počet dní/360" nebo "Act/360", podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360;
- (d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence "30/360" nebo "360/360", podíl počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);
- (e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence "30E/360" nebo "BCK Standard 30E/360", podíl počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

V. VZOR EMISNÍHO DODATKU - KONEČNÝCH PODMÍNEK

Níže je uveden vzor Emisního dodatku obsahujícího konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci tohoto dluhopisového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Emisního dodatku bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt, tj. webových stránkách Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance.

Důležité upozornění: *Následující text představuje vzor Emisního dodatku (bez krycí strany, kterou bude každý Emisní dodatek obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané Emise dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "●", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "●", budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušném Emisním dodatku.*

EMISNÍ DODATEK – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento emisní dodatek (**Emisní dodatek**) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu §36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**) a obsahuje doplněk dluhopisového programu, vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (**Dluhopisy**). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem a (ii) základním prospektem dluhopisového programu společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. se sídlem na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808 (**Emitent**), schváleným rozhodnutím ČNB č.j. 2018/136233/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00076/CNB/572 ze dne 20. listopadu 2018, které nabylo právní moci dne 21. listopadu 2018, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (**Základní prospekt**). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance.

[Dluhopisy jsou vázány na index ve smyslu Nařízení o indexech. Ke dni tohoto Emisního dodatku [[správce indexu], správce indexu [název indexu] je] / [[správce indexu], správce indexu [název indexu] není] zahrnut v registru správců a referenčních hodnot vedeném ESMA podle článku 36 Nařízení o indexech. Dle vědomí Emitenta [[název indexu] na základě článku 2 Nařízení o indexech nespadá do působnosti tohoto nařízení] / [[správce indexu] jakožto správce s ohledem na přechodné ustanovení článku 51 Nařízení o indexech k datu tohoto Emisního dodatku není povinen mít povolení nebo registraci k činnosti správce podle článku 34 Nařízení o indexech].]

Tento Emisní dodatek (konečné podmínky nabídky Emise) byl vypracován pro účely § 36a Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a musí být vykládán ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tento Emisní dodatek byl v souladu s § 36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance a byl v souladu s právními předpisy oznámen ČNB.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s tímto Emisním dodatkem (konečnými podmínkami Emise).

Součástí tohoto Emisního dodatku je shrnutí Emise dluhopisů.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta (**Dluhopisový program**). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise

dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu počínaje [● 2018], je uvedeno v kapitole "*Společné emisní podmínky Dluhopisů*" v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (**Společné emisní podmínky**).

Pojmy nedefinované v tomto Emisním dodatku mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití v tomto Emisním dodatku jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kapitole Základního prospektu "*Rizikové faktory*".

Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne [●] a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Emisního dodatku v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou schválení tohoto Základního prospektu a oznámení Konečných podmínek ČNB.

1. Odpovědné osoby

(a) Osoby odpovědné za údaje uvedené v Emisním dodatku

Osobou odpovědnou za správné vyhotovení tohoto Emisního dodatku je Emitent, tedy společnost Trigema Real Estate Finance a.s., se sídlem na adrese Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22808.

(b) Prohlášení Emitenta

Emitent prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou dle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v tomto Emisním dodatku k datu jeho vyhotovení správné a nebyly v něm zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze dne [●]

Za Trigema Real Estate Finance a.s.

Jméno: [●]
Funkce: [●]

2. Doplněk dluhopisového programu

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (**Doplněk dluhopisového programu**) představuje doplněk k Společným emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (**Zákon o dluhopisech**).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu se Společnými emisními podmínkami tvoří Emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně se Společnými emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto Emisí dluhopisů Společné emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsaným způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím "nepoužije se".

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen ve Společných emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

Důležité upozornění: *Následující tabulka obsahuje vzor Doplněku dluhopisového programu pro danou Emisi dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "●", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "●", budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku. Text níže uvedený v kurzívě netvoří součást Doplněku dluhopisového programu a slouží pouze jako návod k jeho vyplnění.*

Číslování odstavců uvedené ve vzoru Doplněku dluhopisového programu by mělo být zachováno pro danou Emisi dluhopisů, i když je v odstavci uvedeno sousloví "nepoužije se" s tím, že pododstavce odstavce, který se pro danou Emisi neužije, mohou být vymazány.

Podmínky Emise

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | ISIN Dluhopisů: | [●] |
| 2. | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu: | [●] |
| 3. | Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise dluhopisů: | [●] |
| 4. | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu Emise dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | [ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a článkem 2.1 Emisních podmínek, přičemž [celková jmenovitá hodnota Dluhopisů po tomto zvýšení nepřekročí [●]] / [objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % / 50 % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů] / ne; Emitent není oprávněn vydat Dluhopisy ve větší celkové jmenovité hodnotě, než je celková předpokládaná hodnota Emise dluhopisů] |
| 5. | Počet Dluhopisů: | [●] ks |

6. Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány: [koruna česká (CZK) / euro (EUR) / ●]
7. Způsob vydání Dluhopisů: [Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty Emise k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty [, resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / [●]
8. Název Dluhopisů: [●]
9. Datum emise: [●]
10. Emisní lhůta (lhůta pro upisování): [●]
11. Emisní kurz Dluhopisů resp. cena v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní): [[●] % jmenovité hodnoty / [●]]
12. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise resp. cena v rámci veřejné nabídky (je-li relevantní): [Bude určen na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňován na webových stránkách Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance [v sekci] [●][a na webových stránkách Manažera [●], v sekci [●]]/[nepoužije se]
13. Úrokový výnos: [pevný / pohyblivý / na bázi diskontu]
14. Zlomek dní: [●] [; Zlomek dní se aplikuje i pro výpočet částky úrokového výnosu za období jednoho běžného roku]
15. Dluhopisy s pevným úrokovým výnosem: [použije se / nepoužije se]
- Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.*

- 15.1 Úroková sazba Dluhopisů: [● % p.a. / popis úrokových sazeb pro různá Výnosová období v % p.a.]
- 15.2 Výplata úrokových výnosů: [jednou ročně / pololetně / čtvrtletně / měsíčně zpětně / k určeným Dnům výplaty úroků / kumulovaně]
- 15.3 Den výplaty úroků: [●]; úrokový výnos však bude v souladu s článkem 5.1(c) Emisních podmínek vyplacen kumulovaně k [● / Dni konečné splatnosti dluhopisů]
16. Dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem: [použije se / nepoužije se]
- Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce.*
- 16.1 Referenční sazba: [●PRIBOR / ●EURIBOR / ●LIBOR] [s výhradou uvedenou v bodě 16.2 dole]
- 16.2 Maximální/minimální Referenční sazba: [Bude-li hodnota Referenční sazby ke Dni stanovení Referenční sazby vyšší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro dané Výnosové období hodnota Referenční sazby (R) [●].]
[Bude-li hodnota Referenční sazby ke Dni stanovení Referenční sazby nižší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro dané Výnosové období hodnota Referenční sazby (R) [●] / nepoužije se]
- 16.3 Zdroj Referenční sazby: [● / dle článku 15 Emisních podmínek]
- 16.4 Marže: [● % p.a. // nepoužije se]
- 16.5 Maximální/minimální Marže: [Bude-li hodnota Marže ke Dni stanovení Referenční sazby vyšší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro dané Výnosové období hodnota Marže (M) [●].]
[Bude-li hodnota Marže ke Dni stanovení Referenční sazby nižší než [●], pak bude pro účely stanovení úrokové sazby použita pro dané Výnosové období hodnota Marže (M) [●]. / nepoužije se]
- 16.6 Den stanovení Referenční sazby: [● / dle článku 15 Emisních podmínek]
- 16.7 Způsob stanovení úrokové sazby platné pro jednotlivá Výnosová období: [Referenční sazba [plus/minus] Marže / [X = R [+/*] [M +/-* k] [do vzorce se doplní se chybějící parametry ve smyslu čl. 5.2.1(a)]

- 16.8 Výplata úrokových výnosů: [jednou ročně / pololetně / čtvrtletně / měsíčně zpětně / k určeným Dnům výplaty úroků / kumulovaně]
- 16.9 Den výplaty úroků: [● / nepoužije se]
- 16.10 Zaokrouhlení úrokové sazby pro Výnosová období: [● [; úrokový výnos však bude v souladu s článkem 5.1(c) Emisních podmínek vyplacen kumulovaně k [● / Dni konečné splatnosti dluhopisů]]
- 16.11 Minimální úroková sazba: [● [; přičemž minimální výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období] / nepoužije se]
- 16.12 Maximální úroková sazba: [● [; přičemž maximální výše úrokové sazby platí pouze pro [●] Výnosové období] / nepoužije se]
17. Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu: [použije se / nepoužije se]
Nepoužije-li se, smažte zbylé pododstavce
- 17.1 Diskontní sazba: [● / dle článku 15 Emisních podmínek]
18. Den konečné splatnosti Dluhopisů: [uvede se datum minimálně o pět let předcházející datum uvedené v článku 1.1 Ručitélského prohlášení]
19. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v článku 15 Emisních podmínek): [● / nepoužije se]
20. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v článku 15 Emisních podmínek): [● / nepoužije se]
21. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta: [ano/ ne]
- 21.1 Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v článku 6.2.2 Emisních podmínek): [● / nepoužije se]
22. Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů: [ano/ ne]

- 22.1 Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Vlastníků dluhopisů / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v 6.3.2 Společných emisních podmínkách): [● / nepoužije se]
23. Měna, v níž bude vyplácen úrokový či jiný výnos a/nebo splacena jmenovitá hodnota (popřípadě Diskontovaná hodnota či jiná hodnota) Dluhopisů (pokud jiná, než měna, ve které jsou Dluhopisy denominovány): [● / nepoužije se]
24. Konvence pracovního dne pro stanovení Dne výplaty: [Následující / Upravená následující / Předcházející]
25. Způsob provádění plateb: [bezhotovostní / [a] hotovostní (s omezeními vyplývajícími z právních předpisů)]
26. Platební místo či místa (pouze v případě hotovostních plateb): [● / nepoužije se]
27. Náhrada srážek daní nebo poplatků Emitentem (pokud je jiné, než jak je uvedeno v článku 8 Emisních podmínek): [ano / nepoužije se]
28. Administrátor: [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / ●]
29. Určená provozovna Administrátora: [dle článku 11.1.1 Společných emisních podmínek / ●]
30. Agent pro výpočty: [dle článku 11.2.1 Společných emisních podmínek / ●]
31. Kotační agent: [dle článku 11.3.1 Společných emisních podmínek / ●]
32. Finanční centrum: [● / nepoužije se]
33. Emise dluhopisů (rating): [ano; Emisi dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / předpokládá se, že Emisi dluhopisů bude přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [●] / nepoužije se (Emisi dluhopisů nebyl přidělen rating)]
34. Společný zástupce Vlastníků dluhopisů: [● / viz článek 12.3.3 Společných emisních podmínek]

35. Interní schválení Emise dluhopisů: [Vydání Emise dluhopisů bylo schváleno [představenstvem / správní radou / [●]] Emitenta dne [●].]
36. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů [●] [Vydání Dluhopisů zabezpečuje [Emitent sám]/[●].]:
37. Poradci: Názvy, funkce a adresy poradců jsou uvedeny na zadní straně tohoto Emisního dodatku.
38. Informace od třetích stran uvedené v Emisním dodatku / zdroj informací: [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Emisním dodatku pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. [doplnit zdroj informací]]
39. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: [● / nepoužije se]
40. Právo Emitenta na odkup Dluhopisů od Vlastníků dluhopisů (call opce) / Dny uplatnění (pokud jiné než uvedené v článku 6.4 Společných emisních podmínek / smluvní pokuta v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy / právo Emitenta rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy na Emitenta: [Ano; Dny odkupu jsou [●]. [Kupní cena za jeden Dluhopis je [●].] [Emitent může uplatnit své právo nejdříve [●] dní a nejpozději [●] dní před příslušným Dnem odkupu.] [V případě porušení povinnosti Vlastníka dluhopisů převést Dluhopisy na Emitenta uhradí porušující Vlastník dluhopisů Emitentovi smluvní pokutu [ve výši [●]] / [, jejíž výše bude rovna částce naběhlého a nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na takových Dluhopisech za dobu prodlení porušujícího Vlastníka dluhopisů se splněním povinnosti vypořádat převod Dluhopisů]. [Emitent má právo rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy na Emitenta ve smyslu článku 6.4 Emisních podmínek] / nepoužije se]

41. Právo Vlastníka dluhopisů na prodej Dluhopisů Emitentovi (put opce) / Dny prodeje/ prodejní cena / lhůty pro uplatnění (pokud jiné než uvedené v článku 6.4 Společných emisních podmínek / smluvní pokuta v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy / právo Emitenta rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy na Emitenta:
- [Ano; Dny prodeje jsou [●]. [Prodejní cena za jeden Dluhopis je [●].] [Vlastník dluhopisů může uplatnit své právo nejdříve [●] dní a nejpozději [●] dní před příslušným Dnem prodeje.] [V případě porušení povinnosti Vlastníka dluhopisů převést Dluhopisy na Emitenta uhradí porušující Vlastník dluhopisů Emitentovi smluvní pokutu [ve výši [●]] / [, jejíž výše bude rovna částce naběhlého a nevyplaceného úrokového výnosu narostlého na takových Dluhopisech za dobu prodlení porušujícího Vlastníka dluhopisů se splněním povinnosti vypořádat převod Dluhopisů]. [Emitent má právo rozhodnout o předčasném splacení Dluhopisů v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy na Emitenta ve smyslu článku 6.4 Společných emisních podmínek] / nepoužije se]

3. Informace o nabídce Dluhopisů, Informace o přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh

1. Podmínky nabídky
[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů / Dluhopisy budou distribuovány cestou veřejné nabídky. [Emitent bude Dluhopisy nabízet až do [objemu [●] / celkové jmenovité hodnoty Emise] [tuzemským / zahraničním] [tuzemským a zahraničním][kvalifikovaným / jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům].]
2. Primární veřejná nabídka
[●/ nepoužije se]
[Podmínky primární veřejné nabídky: [včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]]
[Minimální částka objednávky: [●]]
[Maximální částka objednávky: [●]]
[Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.]
[[Emitent]/[●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi] celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu [Emitent]/[●] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [Emitentovi]/[●] investorem.)
[Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent]/[●] zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku).] / [●] / [nepoužije se]
[Primární veřejná nabídka otevřena od [●] do [●].]
[Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při primární veřejné nabídce] [●]
[Investoři budou oslovováni

[Emitentem]/[●] (zejména poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s Emitentem (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s Emitentem)] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.]

[Při primární veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [●] a následně určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta

www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance [v sekci] [●]] [a na webových stránkách Manažera [●], v sekci [●]/ určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta
www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance [v sekci] [●]] [a na webových stránkách Manažera [●], v sekci [●],.]

[Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●].] / [Umístění Emise provede Emitent sám.] / [Umístění emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám.]

[Emitent je oprávněn sám upsat na svůj účet libovolný počet Dluhopisů.]

3. Sekundární veřejná nabídka

[● / nepoužije se]

[Podmínky sekundární veřejné nabídky: *[včetně popisu postupu pro objednávku Dluhopisů]*]

[Minimální částka objednávky: [●]]

[Maximální částka objednávky: [●]]

[Maximální celková jmenovitá hodnota Dluhopisů požadovaná jednotlivým investorem v objednávce je omezena celkovou jmenovitou hodnotou nabízených Dluhopisů.]

[[Emitent]/[●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [Emitentovi] celou cenu za původně v objednávce požadované Dluhopisy, zašle mu [Emitent]/[●] případný přeplatek zpět

bez zbytečného prodlení na účet sdělený [Emitentovi]/[●] investorem.]

[Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [Emitent]/[●] zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku.) / [●] / [nepoužije se]

[Sekundární veřejná nabídka bude otevřena od [●] do [●].]

[Metody a lhůty pro splacení a doručení Dluhopisů při sekundární veřejné nabídce] [●]

[Investoři budou oslovováni [Emitentem]/[●] (zejména poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s Emitentem (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s Emitentem)] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.]

[Při sekundární veřejné nabídce činěné Emitentem bude cena za nabízené Dluhopisy určena vždy na základě aktuálních podmínek na trhu a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance [v sekci] [●][a na webových stránkách Manažera [●], v sekci [●].]

[Umístění Emise bude provedeno prostřednictvím [●].] / [Umístění Emise provede Emitent sám.] / [Umístění emise bude provedeno prostřednictvím [●], a zároveň může Emitent provádět umístění Emise sám.]

[Emitent je oprávněn sám upsat na svůj účet libovolný počet Dluhopisů.]

4. Údaj, zda může obchodování začít před učiněním oznámení o přidělené konečné částce:

[● / nepoužije se]

5. Uveřejnění výsledků nabídky:

[Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce Emitenta [v sekci] [●][a na webových stránkách Manažera [●], v sekci [●].] / [nepoužije se]

6. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; [●]
připsání Dluhopisů na účet investora:
7. Postup pro výkon předkupního práva, [● / nepoužije se]
obchodovatelnost upisovacích práv
a zacházení s neuplatněnými upisovacími
právy:
8. Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro [● / nepoužije se]
určitý trh:
9. Zájem fyzických a právnických osob [Dle vědomí Emitenta nemá žádná
zúčastněných v Emisi/nabídce: z fyzických ani právnických osob
zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů
na takové Emisi či nabídce zájem, který by
byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů
podstatný.] [[●] působí též v pozici
[Manažera, Administrátora, Agentu pro
výpočty a Kótačního agenta Emise]. [[●]
vede evidence vlastníků podílů na Sběrném
dluhopisu.]] / [●]
10. Důvody nabídky a použití výnosu Emise [Dluhopisy jsou nabízeny za účelem
dluhopisů: zajištění finančních prostředků pro
uskutečňování podnikatelské činnosti
Emitenta[, a to konkrétně pro projekt(y) [●]
/ Emitent nemá dosud určen projekt, na
který bude výtěžek Emise použit]. Náklady
přípravy Emise dluhopisů činily cca [●] Kč.
Čistý výtěžek Emise dluhopisů pro
Emitenta (při vydání celé předpokládané
jmenovité hodnoty emise) bude cca [●] Kč.
Celý výtěžek bude použit k výše
vedenému účelu.] / [●]
11. Náklady účtované investorovi: [● / nepoužije se]
12. Koordinátoři nabídky nebo jejich [● / nepoužije se]
jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde
je nabídka činěna:
13. Umístění Emise prostřednictvím Manažera [● / nepoužije se]
na základě pevného či bez pevného závazku /
uzavření dohody o upsání Emise:
14. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů
trh, popř. mnohostranný obchodní systém: k obchodování [Regulovaném trhu BCPP] /
[●.] / [Dluhopisy byly počínaje [●] přijaty
k obchodování na [Regulovaném trhu
BCPP] / [●.] / [Emitent ani jiná osoba
s jeho svolením či vědomím nepožádala
o přijetí Dluhopisů k obchodování na
regulovaném či jiném trhu cenných papírů
ani v České republice ani v zahraničí ani
v mnohostranném obchodním systému.]

15. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker):

[● / Žádná osoba nepřijala povinnost jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).]

4. Adresy

[adresy Emitenta, Administrátora, Agentů pro výpočty, Kodačnického agenta, auditorů a poradců]

VI. RUČITELSKÉ PROHLÁŠENÍ

Ručitelské prohlášení

ve vztahu k

Trigema Real Estate Finance a.s.

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5

Česká republika

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (A) **Trigema Real Estate Finance a.s.**, se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO: 064 49 468, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 15657, (**Emitent**) hodlá na českém kapitálovém trhu založit dluhopisový program (**Program**) umožňující vydání a veřejnou nabídku seniorních dluhopisů zajištěných ručením (**Dluhopisy**);
- (B) Dle společných emisních podmínek Dluhopisů (**Společné emisní podmínky**) mají být Dluhopisy zajištěny ručitelským prohlášením společností **Trigema Real Estate a.s.**, se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČ: 289 79 141 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15657 (**Ručitel**); a
- (C) Ručitel souhlasí se zajištěním dluhů Emitenta z Dluhopisů tímto ručitelským prohlášením (**Ručitelské prohlášení**);

Ručitel činí následující

1. Ručitelské prohlášení

- 1.1 Ručitel se podle ustanovení § 2018 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (**Občanský zákoník**) zavazuje uspokojit Zajištěné dluhy (jak jsou definovány níže), pokud je Emitent nesplní řádně a včas, a to na základě písemné žádosti věřitele Zajištěného dluhu doručené Ručiteli (nebo Ručiteli prostřednictvím Administrátora (jak je tento pojem definován ve Společných emisních podmínkách)).

Pro účely tohoto Ručitelského prohlášení se **Zajištěnými dluhy** rozumí následující dluhy Emitenta vůči vlastníkům Dluhopisů vyplývající z jimi vlastněných Dluhopisů:

- (a) dluh ke splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů vlastněných příslušným vlastníkem Dluhopisů a jejich úrokového výnosu (nejde-li o Dluhopisy s výnosem na bázi diskontu);
- (b) dluh Emitenta z bezdůvodného obohacení vzniklého vůči příslušnému vlastníku Dluhopisů v důsledku neplatnosti nebo zrušení takových Dluhopisů;
- (c) dluh Emitenta představující jakoukoliv sankci vyplývající z nesplacení Dluhopisů řádně a včas,

vznikající do 31. prosince 2030. Koupě Dluhopisů vlastníkem Dluhopisů se pro účely § 2018 odst. 1 věta druhá Občanského zákoníku považuje za přijetí ručení na základě tohoto Ručitelského prohlášení.

- 1.2 Dluh Ručitele podle tohoto článku je splatný třetí pracovní den následující po obdržení výzvy od příslušného vlastníka Dluhopisu.
- 1.3 Vlastník Dluhopisu je oprávněn vykonat svá práva podle tohoto Ručitelského prohlášení ve vztahu k jakémukoliv Zajištěnému dluhu pouze, nesplatil-li Emitent příslušný Zajištěný dluh ani po předchozí výzvě Emitentovi obsahující dodatečnou lhůtu k plnění o délce nejméně 10 (deseti) pracovních dnů.
- 1.4 Zajištěné dluhy budou splněny v pořadí podle data, kdy byly Ručiteli doručeny příslušné písemné žádosti dle článku 1.1.

2. Podmínky Ručitelského prohlášení

- 2.1 Ručitel poskytuje ručení do doby úplného splnění a uspokojení Zajištěných dluhů.
- 2.2 Dluhy Ručitele vyplývající z tohoto Ručitelského prohlášení představují jeho nezajištěné a nepodřízené dluhy, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným dluhům Ručitele s výjimkou závazků, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.

3. Emisní podmínky

Ručitel tímto potvrzuje, že je seznámen se Společnými emisními podmínkami.

4. Platby

Všechny platby Ručitele podle tohoto Ručitelského prohlášení se provedou stejným způsobem jako platby učiněné Emitentem vlastníkům Dluhopisů prostřednictvím Administrátora. Všechny platby učiněné Ručitelem místo Emitenta na základě tohoto Ručitelského prohlášení 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 Ručitel prohlašuje, že toto Ručitelské prohlášení zakládá jeho platné, účinné a vymahatelné povinnosti v souladu s podmínkami obsaženými v tomto Ručitelském prohlášení.
- 5.2 Ručitel prohlašuje, že má všechna nezbytná oprávnění a způsobilost k vydání tohoto Ručitelského prohlášení.
- 5.3 Ručitel prohlašuje, že obdržel všechny korporátní a jiné souhlasy (je-li jich třeba) k vystavení tohoto Ručitelského prohlášení a k uspokojení Zajištěných dluhů.
- 5.4 Ručitel prohlašuje, že je akciovou společností existující v souladu s právem České republiky.
- 5.5 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. Závěrečná ustanovení

- 6.1 Toto Ručiteltské prohlášení se bude řídit a bude vykládáno v souladu s právem České republiky, tj. zejména Občanským zákoníkem.
- 6.2 Vznikne-li jakýkoli spor v souvislosti s tímto Ručiteltským prohlášením, včetně otázek týkajících se jeho existence, platnosti nebo ukončení, bude takový spor předložen a s konečnou platností řešen českými soudy.

Trigema Real Estate a.s.

Datum: 28.11.2017

[nečitelný podpis]

Jméno: Ing. Martin Malínský

Funkce: Statutární ředitel

VII. INFORMACE O EMITENTOVI

1. Odpovědné osoby

Tento Základní prospekt připravila a vyhotovila a za údaje v něm uvedené je odpovědná Trigema Real Estate Finance a.s. Osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jejího nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

Za Trigema Real Estate Finance a.s.



Jméno: Ing. Marcel Soral
Funkce: statutární ředitel

2. Oprávnění auditoři

Účetní závěrka Emitenta za období 20. září 2017 do 31. prosince 2017. byla auditována společností:

Obchodní firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	071
Sídlo:	Pobřežní 648/1a, Praha 8, 186 00
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145
Bydliště/místo podnikání:	Pobřežní 648/1a, Praha 8, 186 00

3. Vybrané finanční údaje

Následující tabulka obsahuje vybrané nekonsolidované finanční údaje Emitenta za období od 20. září 2017 do 31. prosince 2017. Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Finanční údaje jsou ovlivněny skutečností, že Emitent nedisponuje k datu vypracování žádným majetkem a v minulosti nevykonával žádnou činnost.

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 20. ZÁŘÍ 2017 A K 31. PROSINCI 2017 (v tis.Kč)

	20. září 2017	31. prosince 2017
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	0	193 200
Dlouhodobá aktiva celkem	0	193 200
Krátkodobá aktiva		
Poskytnuté krátkodobé půjčky	0	112 071
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	5 000	106 710
Krátkodobá aktiva celkem	5 000	218 781
AKTIVA CELKEM	5 000	411 981
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	0	-552
Vlastní kapitál celkem	5 000	4 448
Dlouhodobé závazky		
Emitované dluhopisy	0	398 440
Odložená daň	0	21
Dlouhodobé závazky celkem	0	398 461
Krátkodobé závazky		
Závazky z obchodních vztahů	0	8 429

Ostatní závazky-úroky	0	643
Krátkodobé závazky celkem	0	9 072
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	5 000	411 981

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 20. ZÁŘÍ 2017 DO 31. PROSINCE 2017 (v tis.Kč)

	20. září 2017 - 31. prosince 2017
Ostatní náklady	-329
Provozní výsledek hospodaření	-329
Výnosové úroky	566
Nákladové úroky	-768
Finanční výsledek hospodaření	-202
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	-531
Odložená daň	-21
Zisk/(Ztráta) za účetní období	-552
Úplný výsledek celkem za účetní období	-552
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky	-552
Úplný výsledek připadající na vlastníky	-552
Zisk/(Ztráta) na akcii	
Základní	-110,35
Zředěný	-110,35

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 20. ZÁŘÍ DO 31. PROSINCE 2017 (v tis.Kč)

	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 20. 9. 2017	5 000		5 000
Úplný výsledek celkem za účetní období		-552	-552
Konečný stav k 31. 12. 2017	5 000	-552	4 448

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA OBDOBÍ OD 20. ZÁŘÍ DO 31. PROSINCE 2017 (v tis.Kč)

Počáteční stav finančních prostředků k 20.9.2017	5 000
Zisk/ztráta před zdaněním	-531
Provozní zisk před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-531
Změna stavu závazků	8 429
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	78
Peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	7 976

Zaplacené úroky	0
Přijaté úroky	0
Čisté peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	7 976
Peněžní toky vytvořené z investiční činnosti	0
Peněžní toky vytvořené z finanční činnosti	
Změna stavu pohledávek - poskytnuté půjčky	-304 706
Změna stavu závazků - emise dluhopisů	398 440
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	93 734
Čisté zvýšení peněžních prostředků	101 710
Konečný stav peněžních prostředků k 31.12.2017	106 710

V následující tabulce jsou uvedeny vybrané základní ekonomické ukazatele Emitenta vycházející z Emitentových finančních údajů a z neauditovaných finančních údajů Emitenta k 30. červnu 2018 za období 1. leden 2018 až 30. červen 2018. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (IFRS).

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI
K 1. LEDNU 2018 A 30. ČERVNU 2018 (v tis.Kč)**

	31. prosinec 2017	30. červen 2018
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	193 200	185 624
Dlouhodobá aktiva celkem	193 200	185 624
Krátkodobá aktiva		
Poskytnuté krátkodobé půjčky	112 071	191 907
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	106 710	69 831
Krátkodobá aktiva celkem	218 781	261 738
AKTIVA CELKEM	411 981	447 362
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření	-552	386
Vlastní kapitál celkem	4 448	5 386
Dlouhodobé závazky		
Emitované dluhopisy	398 440	441 969
Odložená daň	21	7
Dlouhodobé závazky celkem	398 461	441 976
Krátkodobé závazky		
Závazky z obchodních vztahů	8 429	0
Ostatní závazky-úroky	643	0

Krátkodobé závazky celkem	9 072	0
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	411 981	447 362

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2018 DO 30. ČERVNA 2018 (v tis.Kč)

	1. leden 2018 - 30. červen 2018
Ostatní náklady	-75
Provozní výsledek hospodaření	-75
Výnosové úroky	10 433
Nákladové úroky	-9 431
Ostatní finanční náklady	-3
Finanční výsledek hospodaření	999
Zisk/(Ztráta) před zdaněním	924
Odložená daň	14
Zisk/(Ztráta) za účetní období	938
Úplný výsledek celkem za účetní období	938
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky	938
Úplný výsledek připadající na vlastníky	938
Zisk/(Ztráta) na akcii	
Základní	187,55
Zředěný	187,55

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA DO 30. ČERVNA 2018 (v tis.Kč)

	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2018	5 000	-552	4 448
Úplný výsledek celkem za účetní období		938	-552
Konečný stav k 30. 06. 2018	5 000	386	5 386

4. Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi

Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi jsou uvedeny v úvodu tohoto Základního prospektu – Rizikové faktory.

5. Údaje o Emitentovi

5.1 Základní údaje o Emitentovi

Obchodní firma:
Místo registrace:

Trigema Real Estate Finance a.s.
Emitent je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 22808
064 49 468
20. září 2017

IČO:
Datum vzniku:

Datum založení:	30. srpna 2017
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	221 355 211
Fax:	251 612 580
E-mail:	trigema@trigema.cz
Internetová webová adresa:	www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel	Jedná se zejména o následující: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů.

5.2 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.

5.3 Investice

Emitent je společnost založená za účelem vydání Dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost.

Emitent neprovedl od data vyhotovení poslední zveřejněné účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné investice.

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

5.4 Historie a vývoj Emitenta, Ručitele a Skupiny

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

Další údaje k historii Emitenta, Ručitele, Skupiny a Holdingu Trigema jsou uvedeny v bodě 4.4 (Historie a vývoj Ručitele a Skupiny) kapitoly VIII tohoto Základního prospektu.

5.5 Základní kapitál Emitenta

Základní kapitál Emitenta je 5.000.000 Kč (slovy: pět milionů korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen do 5 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1.000.000 Kč. Všechny akcie Emitenta jsou akcie kmenové a není s nimi spojeno žádné zvláštní právo. Všechny akcie Emitenta mají listinou podobu a znějí na jméno.

5.6 Nesplacené úvěry a investiční nástroje emitované Emitentem

Emitent vydal následující dosud nesplacenou emisi Dluhopisů přijatých k obchodování na regulovaném trhu (konkrétně Regulovaném trhu BCPP):

(a) Dluhopisy Trigema I. VAR/2020, ISIN CZ0003518078 - dluhopisy Trigema I. VAR/2020 v celkové jmenovité hodnotě 450.000.000 Kč, jež byly vydány 15. prosince 2017 (1. tranše), resp.

17. ledna 2018 (2. tranše), a jsou splatné 15. prosince 2020. Dluhopisy Trigema I. VAR/2020 nesou pohyblivý úrokový výnos 6M PRIBOR + 2,95 % p.a.

Emitent je součástí Skupiny.

5.7 Údaje o počtu zaměstnanců

Emitent nemá žádné zaměstnance.

6. Hlavní činnosti a předmět podnikání Emitenta

6.1 Hlavní činnosti prováděné Emitentem

Emitent byl založen za podnikatelským účelem, jak vyplývá z článku 3 stanov Emitenta. Předmětem podnikání Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a pronájem nemovitostí, bytů a nemovitých prostor. Emitent byl založen za účelem emise Dluhopisů a jeho hlavní činností je poskytování vnitroskupinového financování.

Ke dni 16. listopadu 2018 eviduje Emitent následující vnitroskupinové zápůjčky:

Vydlužitel	Výše dlužné jistiny 2018 (Kč)	Splatnost zápůjčky
Trigema Real Estate a.s.	137 000 000	14. prosince 2020
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	33 900 000	13. prosince 2021
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	4 000 000	31. prosince 2018
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	50 500 000	31. prosince 2018
Trigema Projekt KLR s.r.o.	5 916 000	31. prosince 2018
Trigema Projekt Tau s.r.o.	33 900 000	31. prosince 2020
Trigema Stodůlky a.s.	40 000 000	31. prosince 2020
Trigema Projekt CSV s.r.o.	7 500 000	31. prosince 2019
Trigema Projekt Omega s.r.o.	48 424 253,25	31. prosince 2022
Trigema Projekt Omega s.r.o.	9 500 000	31. prosince 2019
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	4 619 000	31. prosince 2019
Trigema Projekt NMN s.r.o.	1 500 000	30. června 2020
Trigema Projekt NMN s.r.o.	27 165 000	31. prosince 2018
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	20 300 000	31. prosince 2021
Trigema Projekt Braník a.s.	2 000 000	31. prosince 2022
CELKEM	426 224 253,25	

Všechny zápůjčky jsou úročeny úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 4,17% p.a.

6.2 Další činnosti prováděné Emitentem

Emitent vyjma hlavní činnosti uvedené v bodě 6.1 výše žádné další činnosti nevykonává.

7. Popis Činnosti Skupiny

Popis činnosti Skupiny je uveden v bodě 6 (Popis Činnosti Ručitele a Skupiny) kapitoly VIII tohoto Základního prospektu Informace o Ručiteli.

8. Hlavní trhy a postavení Emitenta části

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 bodě 7 (Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny) kapitoly VIII tohoto Základního prospektu.

9. Organizační struktura Emitenta

9.1 Jediný akcionář Emitenta

Jediným akcionářem Emitenta je Ručitel, jenž je ze 100 % vlastněn společností Trigema a.s., se sídlem Praha 5 – Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ: 158 00, IČO: 614 66 123 (**Jediný akcionář**), vlastněnou ze 100 % Ing. Marcellem Souralem. Vztah ovládní Emitenta Ručitelem je založen výhradně na bázi přímého vlastnictví kontrolního množství akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by linie ovládní byla založena na jiných formách ovládní, jakými mohou být například smluvní ujednání.

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

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

9.2 Skupina

Emitent je součástí Skupiny. Popis Skupiny je obsažen v bodě 8.2 (Skupina) kapitoly VIII tohoto Základního prospektu. Emitent nemá žádné dceřiné společnosti.

9.3 Závislost na Skupině

Emitent je závislý na Ing. Marcelovi Souralovi, který vykonává kontrolu nad Emitentem, když vlastní 100% přímý podíl na základním kapitálu Jediného akcionáře, který vlastní 100% podíl na základním kapitálu Ručitele, jež vlastní 100% podíl na základním kapitálu Emitenta.

Vzhledem k tomu, že výtěžek Emise bude použit na poskytnutí financování různým Dceřiným společnostem, povede toto k ekonomické závislosti Emitenta na platební schopnosti dotčených Dceřiných společností.

10. Informace o trendech

10.1 Žádná podstatná negativní změna

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

10.2 Informace o známých trendech

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

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

Emitent a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu rezidenčního bydlení. Tyto trendy jsou popsány v bodě 9 (Informace o trendech) kapitoly VIII tohoto Základního prospektu.

11. Prognózy nebo odhady zisku

Emitent prognózu ani odhad zisku neučinil.

12. Správní, řídicí a dozorčí orgány emitenta

12.1 Statutární ředitel

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

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

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

Přehled relevantních údajů o statutárním řediteli je uveden v bodě 11.1 (Představenstvo) kapitoly VIII tohoto Základního prospektu

12.2 Dozorčí a kontrolní orgány

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

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

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

12.3 Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému společnosti. Výbor má tři členy, které jmenuje a odvolává valná hromada, resp. jediný akcionář. Výbor vykonává působnost stanovenou právními předpisy, především:

- (a) sleduje účinnost vnitřní kontroly a systému řízení rizik společnosti;
- (b) sleduje účinnost interního auditu a zajišťuje jeho funkční nezávislost;
- (c) sleduje postup sestavování účetní závěrky;
- (d) doporučuje auditora Emitenta.

Členy výboru pro audit jsou:

Ing. Iveta Krašovicová	Předsedkyně výboru pro audit
Ing. Jiří Medřický	Člen výboru pro audit
Ing. Zuzana Hlaváčková	Člen výboru pro audit

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

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

Emitent si není vědom žádného možného střetu zájmů mezi povinnostmi statutárního ředitele a předsedy správní rady ve vztahu k Emitentovi a jejich soukromými anebo jinými povinnostmi. Emitent se při svojí správě a řízení neřídí pravidly stanovenými v jakémkoliv kodexu správy a řízení společnosti, jelikož se řídí požadavky na správu a řízení společnosti danými právními předpisy, což považuje za dostatečné. Ing. Marcel Sural je jediným statutárním ředitelem, jediným členem správní rady Emitenta a zároveň 100% nepřímým vlastníkem Emitenta.

13. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Emitenta

Emitent připravil účetní závěrku prezentující finanční údaje za účetní období od 20. září 2017 do 31. prosince 2017 (**Emitentovy finanční údaje**). Emitentovy finanční údaje vycházejí z Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS) a jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem, odkaz na Emitentovy finanční informace je uveden v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Emitentovy finanční údaje byly ověřeny společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 496 19 187, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod oprávněním číslo 071 (**Auditor Emitenta**).

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

Emitent 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 Základního prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora Emitenta.

Emitent připravil neověřenou mezitímní účetní závěrku prezentující finanční údaje za účetní období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018 (**Mezitímní účetní závěrka**). Mezitímní účetní závěrka vychází z Mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění platném v Evropské unii (IFRS) a je v tomto Základním prospektu zahrnuta odkazem uvedeným v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

14. Soudní a rozhodčí řízení

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

15. Významná změna finanční nebo obchodní situace emitenta

Od konce finančního období, za které byly zveřejněny Emitentovy finanční údaje, do dne vyhotovení tohoto Základního 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.

16. Významné smlouvy

Emitent nemá uzavřené žádné významné smlouvy, které by mohly vést ke vzniku dluhů, které by byly podstatné pro Emitenta a jeho schopnost Emitenta plnit své dluhy vůči vlastníkům Dluhopisů.

Emitent uzavře s některými Dceřnými společnostmi smlouvy, na základě nichž poskytne těmto společnostem vnitroskupinové financování, kterými poskytne prostředky získané Emisí dluhopisů.

17. Zveřejněné dokumenty

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

- stanovy Emitenta;
- výroční zpráva, účetní závěrka Emitenta a zpráva auditora za období 20. září 2017 až 31. prosince 2017; a
- mezitimní nekonsolidovaná neauditovaná účetní závěrka Emitenta za období šesti měsíců končící 30. června 2018;

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výkazy Emitenta k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance v sekci Finanční informace - Emitent.

VIII. INFORMACE O RUČITELI

1. Oprávnění auditoři

Konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období roku 2016 a roku 2017 byla auditována společností:

Obchodní firma:	KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Osvědčení č.:	071
Sídlo:	Pobřežní 648/1a, Praha 8, 186 00
Členství v profesní organizaci:	Komora auditorů České republiky
Odpovědná osoba:	Ing. Pavel Kliment
Osvědčení č.:	2145
Bydliště/místo podnikání:	Pobřežní 648/1a, Praha 8, 186 00

2. Vybrané finanční údaje

Následující tabulka obsahuje vybrané konsolidované finanční údaje Ručitele k 31. prosinci 2016, 31. prosinci 2017, 30. červnu 2017 a 30. červnu 2018. Údaje k 31. prosinci 2016 a 31. prosinci 2017 vychází z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele a údaje k 30. červnu 2017 a 30. červnu 2018 vychází z neauditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele. Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu. Ručitelovy finanční údaje byly vypracovány v souladu s Českými účetními standardy (CAS).

VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA K 31. PROSINCI 2016, 31. PROSINCI 2017, 30. ČERVNU 2017 A 30. ČERVNU 2018 (v tis.Kč)

	31. prosince 2016	31. prosince 2017	30. června 2017	30. června 2018
AKTIVA	643 954	1 158 700	768 187	1 321 316
Dlouhodobý majetek	256 208	430 151	248 240	590 969
Dlouhodobý hmotný majetek	203 157	226 260	198 837	396 106
Kladný konsolidační rozdíl	45 051	100 891	41 403	91 863
Oběžná aktiva	374 626	705 526	497 092	700 967
Zásoby	257 936	447 548	362 595	506 271
Pohledávky	22 069	71 268	26 738	52 560
Peněžní prostředky	94 621	186 710	107 759	142 136
Časové rozlišení	13 120	23 023	22 855	29 380
PASIVA	643 954	1 158 700	768 187	1 321 316
Vlastní kapitál	268 227	294 007	277 850	299 523
Základní kapitál	100 000	100 000	100 000	100 000
Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	44 221	168 597	168 733	193 906
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	124 006	25 410	9 117	5 617
Cizí zdroje	364 833	864 547	490 261	891 316
Závazky	343 553	852 830	490 261	891 316
Dlouhodobé závazky	161 558	575 455	231 389	619 627
Krátkodobé závazky	181 995	277 375	258 872	271 689

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK 2016, 2017 A OBDOBÍ PRVNÍCH 6 MĚSÍCŮ ROKU 2017 A 2018 (v tis. Kč)**

	2016	2017	1-6/2017	1-6/2018
Tržby z prodeje výrobků a služeb	668 915	582 734	76 332	117 152
Výkonová spotřeba	318 607	440 166	153 592	134 201
Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	313 475	46 122	-104 666	-55 852
Aktivace (-)	-126 178	--	--	--
Osobní náklady	16 434	18 051	8 423	9 102
Úpravy hodnot v provozní oblasti	-907	5 808	2 788	3 406
Ostatní provozní výnosy	6 266	2 886	2 885	301
Ostatní provozní náklady	-3 330	23 056	2 021	729
Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	153 432	48 769	13 411	16 839
Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	39	-10 883	-4 241	-11 222
Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	153 471	37 886	9 170	5 617
Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	124 006	25 410	9 117	5 617
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	124 006	25 410	9 117	5 617
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	124 006	25 410	9 117	5 617

**VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE – KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED
O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK 2016, 2017 A OBDOBÍ PRVNÍCH 6 MĚSÍCŮ ROKU
2017 A 2018 (v tis. Kč)**

	2016	2017	1-6/2017	1-6/2018
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	53 466	94 621	94 621	107 759
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	141 153	91 187	19 150	47 377
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	183 126	-89 014	-33 170	-43 110
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	155 690	-130 725	-58 744	-54 319
Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-167 761	-204 991	2 689	-359 697
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	53 226	427 804	69 193	448 393
Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	41 155	92 088	13 138	34 377
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	94 621	186 710	107 759	142 136

3. Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli

Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli jsou uvedeny v úvodu tohoto Základního prospektu – Rizikové faktory.

4. Údaje o Ručiteli

4.1 Základní údaje o Ručiteli

Obchodní firma:
Místo registrace:

Trigema Real Estate a.s.
Ručitel je zapsaný v obchodním rejstříku vedeném
Městským soudem v Praze, spisová značka B 15657.
289 79 141

IČO:

Datum vzniku:	21. října 2009
Datum založení:	14. října 2009
Sídlo:	Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800, Česká republika
Právní forma:	akciová společnost
Rozhodné právo:	právní řád České republiky
Telefonní číslo:	221 355 211
Fax:	251 612 580
E-mail:	trigema@trigema.cz
Doba trvání:	na dobu neurčitou
Právní předpisy, kterými se řídí Ručitel	Jedná se zejména o následující: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Společnosti ze Skupiny se dále řídí především zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů

4.2 Události specifické pro Ručitele

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

4.3 Investice

Ručitel ani žádná Dceřiná společnost neprovedli od data vyhotovení poslední zveřejněné účetní závěrky do data vyhotovení tohoto Základního prospektu žádné významné investice, vyjma akvizice pozemku, jehož součástí je budova původního nákupního centra a na kterém bude realizován projekt BD Kamýk (viz 6.4.2), a uzavření smlouvy o převodu akcií společnosti Multiprojekt – Braník a.s. vlastníci pozemky, kde bude realizován projekt BD Braník (viz 6.4.1)..

Neexistují žádné budoucí významné investice, ke kterým by se řídicí orgány Ručitele či Dceřiné společnosti pevně zavázaly, vyjma akvizičních nákladů z titulu uzavřených budoucích smluv k projektům: Polyfunkční dům Novodvorská, Polyfunkční domy Zlatý Lihovar a Polyfunkční dům Invalidovna. Ručitel očekává, že finanční zdroje nutné k plnění výše uvedených investic budou tvořeny:

- aktuálními vlastními zdroji Skupiny,
- zdroji vygenerovanými z dokončených projektů v rámci skupiny Ručitele:
 - o 2017: BLV@Horní Měcholupy, CLB@Letňany,
 - o 2017/2018: CSV@Řepy,
 - o 2018: JRM@Lužiny, KLR@Plzeň,
 - o 2019: NMN@Holešovice,
- ostatními zdroji Holdingu Trigema,
- bankovním projektovým a akvizičním financováním,
- financováním z Dluhopisů.

4.4 Historie a vývoj Ručitele a Skupiny

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

Historie aktivit Skupiny

1994	Založení společnosti Trigema s.r.o. (2007 přeměna na akciovou společnost)
1997	Stavba bytového domu v Radotíně
1998	Dokončení prvního developerského projektu v Radotíně, projekt bytového domu v Nýřanské ulici
1999	Dokončení stavby BD Nýřanská
2002	Kolaudace bytových domů v Roztokách A1 a A2 a výstavba BD Jinonice
2003	Stavba BD Jinonice, příprava BD Stodůlky, založení společnosti Trigema Development s.r.o.
2004	Zahájení výstavby BD Stodůlky a 2. etapy zástavby roztockého náměstí BD Roztoky B2+B3
2005	Zahájení výstavby kongresového centra, dokončení 4 bytových domů ve Stodůlkách
2006	Dokončení polyfunkčních domů v Roztokách a kongresového hotelu Academic
2007	Dokončení 2. etapy BD Stodůlky, akvizice do projektové společnosti BD Letňany
2008	Výstavba rezidenčního projektu Barevné Letňany
2009	Založení Trigema Projekt Alfa a.s. (Ručitele) se základním kapitálem 2.000.000 Kč
2009	Výstavba 2. etapy Barevných Letňan - Žlutého domu
2010	Dokončení 2. etapy BD Letňany a zahájení 3. etapy - Modrého domu
2011	Zahájení Rezidence 3D
2012	Dokončení Rezidence 3D, zahájení výstavby 2Barevných Letňan
2013	Dokončení I. etapy 2Barevných Letňan, zahájení stavby II. a III. etapy 2Barevných Letňan, PV Roztoky
2014	Dokončení II. a III. etapy bytových domů 2Barevné Letňany, zahájení výstavby projektu SMART Byty
2015	Dokončení výstavby I. etapy projektu SMART Byty Nové Butovice, zahájení výstavby CLB@Letňany
2016	Dokončení výstavby II. etapy projektu SMART Byty Nové Butovice, zahájení výstavby BLV@Horní Měcholupy a CSV@Řepy

2017	Zahájení výstavby JRM@Lužiny, KLR@Plzeň. Dokončení projektů CLB@Letňany, BLV@Horní Měcholupy a CSV@Řepy.
2018	Zahájení výstavby NMN@Holešovice a dokončení projektů JRM@Lužiny a KLR@Plzeň.

4.5 Základní kapitál Ručitele

Základní kapitál Ručitele je 100.000.000 Kč (slovy: sto milionů korun českých) a byl splacen v plné výši. Základní kapitál je rozdělen do 10 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 200.000 Kč, 9 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 10.000.000 Kč a 8 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1.000.000 Kč. Všechny akcie Ručitele jsou akcie kmenové a není s nimi spojeno žádné zvláštní právo. Všechny akcie Ručitele mají listinou podobu a znějí na jméno.

4.6 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 Skupiny Ručitele k úvěrovým institucím k 30. červnu 2018.

Dlužník	Věřitel	Splatnost	Účel	Úroková sazba	Zůstatek k 30. červnu 2018 v tis. Kč
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a.s.	20. listopadu 2035	Refinancování půjčky na dílčí úhradu nákladů projektu	1M PRIBOR + 1,6% p.a.	100 800
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31. prosince 2021	Financování části kupní ceny za převod pozemku	1M PRIBOR + 1,6% p.a.	62 629
Trigema Stodůlky a.s.	Komerční banka, a.s.	30. června 2019	Nákup akcií a podílu v korporaci	1M PRIBOR + 2,65% p.a.	60 000

Následující tabulka ukazuje strukturu závazků Skupiny Ručitele k 31. prosinci 2016, 31. prosinci 2017, 30. červnu 2017 a 30. červnu 2018.

<i>v tis. Kč</i>	31. prosince 2016	31. prosince 2017	30. června 2017	30. června 2018
Celkem závazky	343 553	852 830	490 261	891 316
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>161 558</i>	<i>575 455</i>	<i>231 389</i>	<i>619 627</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>181 995</i>	<i>277 375</i>	<i>258 872</i>	<i>271 689</i>

Následující tabulka ukazuje údaje o dlouhodobých a krátkodobých závazcích Skupiny k Jedinému akcionáři k 31. prosinci 2016, 31. prosinci 2017, 30. červnu 2017 a 30. červnu 2018.

<i>v tis. Kč</i>	31. prosince 2016	31. prosince 2017	30. června 2017	30. června 2018
Dlouhodobé závazky				
<i>Závazky ovládající os.</i>	<i>40 261</i>	<i>17 660</i>	<i>54 336</i>	<i>737</i>
Krátkodobé závazky				
<i>Závazky</i>	<i>83 162</i>	<i>46 571</i>	<i>82 478</i>	<i>1 975</i>

Dlouhodobé a krátkodobé závazky k ovládající osobě k 30. červnu 2018 tvoří úroky z již placených půjček vůči Trigema Projekt CSV s.r.o. a Trigema Projekt NMN s.r.o.

4.7 Údaje o počtu zaměstnanců

Ručitel nemá žádné zaměstnance. Průměrný počet zaměstnanců Skupiny za rok 2016 byl 17 zaměstnanců, za rok 2017 18 zaměstnanců. Skupina měla k 30. září 2018 16 zaměstnanců.

5. Hlavní činnosti a předmět podnikání Ručitele

5.1 Hlavní činnosti prováděné Ručitelem

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

5.2 Další činnosti prováděné Ručitelem

Ručitel vyjma hlavní činnosti uvedené v bodě 5.1 výše žádné další činnosti nevykonává.

6. Popis Činnosti Ručitele a Skupiny

Skupinu, která je dále popsána v bodě 8.2 tvoří:

- Ručitel,
- účelové společnosti (SPV) založené speciálně pro každý rezidenční projekt (dále viz sekce Trigema Chytré bydlení níže),
- SPV založené speciálně pro každý nerezidenční projekt;
- společnost Trigema Development s.r.o. poskytující níže popsané služby pro SPV a Ručitele,
- Emitent, a
- společnost Trigema Smart s.r.o. vlastníci nebytové a komerční prostory určené k dlouhodobému pronájmu.

6.1 Trigema Development s.r.o.

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

- úplatné zajištění výkonu činností směřující 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 směřující k prodeji bytových a nebytových jednotek projektu,

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

Následující tabulka shrnuje informace o tržbách Skupiny v relevantních oblastech za období roku 2016, 2017 a prvních 6 měsíců roku 2017, 2018 (v tis. Kč)

	Tržby za prodej bytových jednotek	Tržby z ostatních služeb	Tržby z nájmu	Celkem
2016	632 105	32 234	4 576	668 915
2017	544 924	27 025	10 789	582 734
1-6/2017	46 556	24 723	5 053	76 332
1-6/2018	96 998	9 284	10 870	117 152

6.2 Trigema Chytré bydlení

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

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

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

V základní kategorii je od roku 2016 bytový dům KLR@Plzeň a již dokončený CLB@Letňany. Projekty BLV@Horní Měcholupy a JRM@Lužiny a od roku 2017 také NMN@Holešovice se řadí do úrovně Plus. Mezi prémiové pak patří CSV@Řepy. Všechny bytové domy Chytrého bydlení spadají do energetické třídy B.

Pro výstavbu jsou připravovány nové bytové projekty Chytrého bydlení, které vyrostou v Praze 4, Praze 8, Praze 12 či Praze 13. Připravované projekty jsou popsány v bodě 1.1 níže.

K parametrům, jež jsou pro základní úroveň Chytrého bydlení typické, se řadí například příprava pro inteligentní ovládání bytu, centrální nebo individuální vzduchotechnika a energetická třída B. Chytré bydlení Plus bude využívat individuální jednotky s rekuperací, inteligentní ovládání bytu či zděné příčky. Některé znaky typické pro Chytré bydlení již byly využity na projektu 2Barevné Letňany, jenž byl oceněn hned v několika odborných soutěžích.³ Uvedený koncept se dále rozvinul v projektu SMART byty, jehož první i druhá etapa byla v roce 2015 a 2016 vyprodána v době kolaudace.

K projektům Chytrého bydlení, které jsou ve fázi realizace, patří KLR@Plzeň a NMN@Holešovice.

³ Zdroj: www.projektroku.cz/wp-content/uploads/TZ_RPR2015_Vysledky.docx a www.bestofreality.cz/press/napsali-o-nas?cl=113

6.3 Nejdůležitější realizované projekty

6.3.1 SMART byty v Nových Butovicích

Developer: Trigema Smart byty s.r.o.

Počet bytů: 279

Realizace: 6/2014 – 12/2016

Prodáno: 100 %

Stav: Dokončeno 100 %

Projekt SMART byty v Nových Butovicích



V rámci projektu SMART byty v Nových Butovicích vznikly ve dvou etapách dva bytové domy, které nabídlý téměř tři stovky bytů. Ty jsou energeticky úsporné, nově navíc s přípravou pro technologie inteligentního bydlení. Inteligentní systémy nejen zpříjemňují obývání bytu, ale jsou schopné ušetřit majiteli bytu nemalé částky.

Projekt je nejen citlivě zasazen do stávající zástavby, ale snaží se rozvíjet lokalitu Nových Butovic, která je důležitou dopravní křižovatkou a roste její význam jako administrativního a obchodního centra. Domy jsou koncipovány jako nízkoenergetické stavby ve vysokém standardu bydlení a s výraznou finanční úsporou. SMART byty vychází z konceptu Chytrého bydlení, který se společností Trigema osvědčil již v minulosti.

Kromě moderního bydlení jsou součástí projektu i prostory pro komerční využití a také galerie pro české fotografy spojená s restaurací. Dohromady tak zde vznikl přirozený prostor pro odpočinek i získání nové inspirace.

Projekt byl oceněn odbornou porotou, když získal 3. místo v kategorii rezidenční projekty většího rozsahu v rámci soutěže Best of Realty.⁴

⁴ Zdroj: www.bestofrealty.cz/nejlepsi-z-realit/vitezove?cl=189

6.3.2 *BLV@Horní Měcholupy*

Developer: Trigema Projekt BLV s.r.o.

Počet bytů: 67

Realizace: 6/2016 – 11/2017

Prodáno: 100 % bytů

Stav: Dokončeno 100 %

Projekt BLV@Horní Měcholupy



BLV@Horní Měcholupy je moderní rezidenční objekt s 67 byty ve velikosti od 1+kk do 4+kk, jenž vychází z konceptu Chytré bydlení. Dům bude spadat do energetické náročnosti třídy B, které je dosaženo nadstandardními izolacemi a okny s trojitým zasklením. V každém bytě je zajištěna výměna vzduchu individuální vzduchotechnikou s rekuperační jednotkou, což ovlivňuje jeho kvalitu ať už z hlediska obsahu oxidu uhličitého, pachů nebo vzdušné vlhkosti. Šestipodlažní bytový dům v Horních Měcholupech je v kategorii Chytré bydlení Plus a vyrůstá na místě původní kotelny, která se nacházela u ulice Bolevecká. V projektu jsou rovněž navrženy 3 komerční prostory, které mají za úkol zvýšit úroveň občanské vybavenosti v blízkém okolí.

6.3.3 *CLB@Letňany*

Developer: Bytový dům Chlebovická a.s.

Počet bytů: 75

Realizace: 11/2015 – 09/2017

Prodáno: 100 % bytů

Stav: Dokončeno 100 %

Projekt CLB@Letňany



Bytový dům CLB@Letňany je založený na základních výhodách konceptu Chytrého bydlení. Díky tomu bude mít budova po dokončení energetickou náročnost třídy B. Součástí projektu je rovněž využití odpovídajících materiálů či rekuperace VZT (vzduchotechniky), kdy se o dostatečnou výměnu vzduchu stará moderní individuální vzduchotechnický systém. Velké byty s výhledem do okolí budou ve vyšších patrech objektu. V přízemí pak budou dva komerční prostory, které budou určeny pro různé druhy služeb. Architektonický návrh pochází z Ateliéru Smitka.

6.3.4 CSV@Řepy

Developer: Trigema Projekt CSV s.r.o.

Počet bytů: 24

Realizace: 8/2016 – 9/2017

Prodáno: 79 % bytů

Stav: Dokončeno 100 %

Projekt CSV@Řepy



Bytový dům CSV@Řepy nabízí na pěti podlažích celkově 24 bytů ve velikostech od 1+kk do 3+kk. Projekt, jehož součástí budou ve vyšších patrech rozlehlé terasy s výhledem, je zařazen do kategorie Chytré bydlení Premium. Díky tomu budou moci budoucí majitelé mimo jiné využít individuální klimatizaci, inteligentní ovládání bytu a kamerový systém u vchodů, v garážové hale a sklepích. Budova bude mít energetickou náročnost třídy B.

Bytový dům CSV@Řepy leží v Praze 6 u ulice Čistovická.

Prodej byl zahájen 10. října 2017 a k 15. listopadu 2018, tedy během třinácti měsíců došlo k prodeji 79 % jednotek.

6.3.5 KLR@Plzeň

Developer: Trigema Projekt Plzeň s.r.o.

Počet bytů: 82

Realizace: 04/2017 – 11/2018

Prodáno: 87 % bytů

Stav: Dokončeno 100 %

Vizualizace projektu KLR@Plzeň



Bytový dům KLR@Plzeň je zasazen do ulice Kollárova v blízkosti centra Plzně. V šestipatrovém domě vzniká 82 nových bytů nejrůznějších kategorií. Další z výhod je vybavení každého bytu balkónem, lodžii nebo terasou. Byty v nejvyšších patrech pak disponují velkorysími střešními terasami. V domě s decentní světlou fasádou a šedými elegantními detaily je kladen důraz na energetickou náročnost a další znaky, které s sebou Chytré bydlení přináší – trojskla, zděný stěnový systém a především komplexně navržené bytové dispozice.

K termínu kolaudace vykazovaly prodeje bytových jednotek 87 % celkové nabídky.

JRM@Lužiny

Developer: Trigema Projekt JRM s.r.o.

Počet bytů: 35

Realizace: 01/2017 – 05/2018

Prodáno: 100 % bytů

Stav: Dokončeno 100 %

Projekt JRM@Lužiny



JRM@Lužiny s khaki fasádou a světlým provedením fasádních detailů vychází rovněž z konceptu Chytré bydlení. Pětipodlažní dům je rozdělený na dvě samostatné sekce s tím, že většina hmoty objektu končí nad 4. nadzemním podlažím. Poslední podlaží je uskočené od západu o více jak polovinu své délky. Na západní fasádě jsou předsazené balkony s velkými prosklenými plochami. Obě sekce domu mají bezbariérový přístup.

V blízkosti jsou zastávky městské hromadné dopravy i stanice metra „B“. V docházkové vzdálenosti jsou mateřské školy, základní školy, dětská hřiště i nákupní centra.

NMN@Holešovice

Developer: Trigema Projekt NMN s.r.o.

Počet bytů: 32

Realizace: 01/2018 – 2019

Prodáno: 60 % bytů

Stav: Dokončeno 25 %

Vizualizace projektu NMN@Holešovice



CHYTRÉ BYDLENÍ NMN@Holešovice je další z bytových domů Chytrého bydlení a zanedlouho vyroste v pražských Holešovicích. Tento šestipodlažní projekt vychází z osvědčeného konceptu a nabídne po dokončení 32 moderních bytů, které budou v kategorii Chytré bydlení Plus. Architektura domu vychází ze stávající okolní zástavby a vhodně na ni navazuje. Nejvyšší podlaží přitom mírně ustupuje do pozadí a navozuje dojem šikmé klasicistní střechy. Nejzajímavějším prvkem projektu je zejména rozlehlý vnitroblok, který bude sloužit pouze majitelům domu k oddychu a relaxaci.

Předností projektu je zejména jeho rozsah, díky kterému se řadí do skupiny domů, kde bude možné využít všechny benefity spojené s komunitním bydlením. Život zde tak bude obohacen o každodenní setkávání s lidmi, kteří jsou Vám blíže, než jen anonymní míhající se osoby z velkoformátových bytových domů.

Architektura klade důraz na přímočarost a jednoduchost, přesně na ty vlastnosti, kterými se vyznačuje celá holešovická čtvrť. Rovné přímé linie, jednoduché barevné kombinace, které mezi sebou vytvářejí harmonii jednoduchosti. Z hlediska širších vztahů dům zapadá do celé urbanistické myšlenky ulice Na Maninách, která se line z jihu od Vltavy až na severní cíp Holešovic, kde je znovu ohraničena meandrem této řeky.

U projektů Chytrého bydlení je to již normou, nicméně projekt NMN posouvá požadavky na energeticky úsporné a ekologicky vzhlízející bydlení o další kousek dál. S ohledem na rozsáhlou soukromou zeleň ve vnitrobloku se myslelo také na její údržbu. Řešit ji bude automatický systém, který čerpá vodu z akumulace dešťových vod. Dnes výjimečným, v budoucnu samozřejmým vybavením každého domu, budou stanice pro dobíjení elektromobilů. V projektu naleznete již přípravu pro jejich umístění. Zvýšený důraz na kvalitu se

projevuje také v použitých materiálech a vybavení, které odpovídá nárokům současných zájemců o bydlení. Jedním z důkazů je rovněž vybavení od stylových a prověřených značek výrobců. V koupelnách například najdete značku Villeroy & Boch.

Bytový dům NMN@Holešovice je navíc obklopen zástavbou, která z uvedeného místa vytváří atraktivní místo nejen pro spokojené bydlení, ale i společenský život.

6.4 Přípravované projekty

6.4.1 *BYTOVÝ SOUBOR BRANÍK*

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: 132 bytů / 15 rodinných domů

Realizace: Přípravovaný projekt

Obchodních ploch: 750 m²

Stav: Dokončeno 0 % (nezahájeno)

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

Vizualizace projektu BYTOVÝ SOUBOR BRANÍK



Příprava projektu je ve fázi dokončené dokumentace pro sloučené územní a stavební řízení s předpokladem vydání pravomocného stavebního povolení je v srpnu 2019.

6.4.2 POLYFUNKČNÍ DOMY KAMÝK

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: 171 bytů

Realizace: Připravovaný projekt

Obchodních ploch: 2600 m²

Stav: Dokončeno 0 % (nezahájeno)

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

Vizualizace projektu POLYFUNKČNÍ DOMY KAMÝK



Příprava projektu je ve fázi projednávání územního rozhodnutí. Předpoklad získání pravomocného stavebního povolení je v srpnu 2019.

6.4.3 POLYFUNKČNÍ DŮM NOVODVORSKÁ

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: 123 bytů

Realizace: Připravovaný projekt

Obchodních ploch: 1150 m²

Stav: Dokončeno 0 % (nezahájeno)

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

Vizualizace projektu POLYFUNKČNÍ DŮM NOVODVORSKÁ



Příprava projektu je ve fázi projednávání územního rozhodnutí. K projektu je uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, přičemž k realizaci transakce dojde v prosinci 2018 nebo po získání pravomocného územního rozhodnutí a to podle toho, která ze lhůt nastane dříve.

6.4.4 *POLYFUNKČNÍ DOMY PAPERSEK*

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: 246 bytů

Realizace: Připravovaný projekt

Obchodních ploch: 2650 m²

Stav: Dokončeno 0 % (nezahájeno)

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

Vizualizace projektu POLYFUNKČNÍ DOMY PAPERSEK



Příprava projektu je ve fázi projednávání územního rozhodnutí. Předpoklad získání pravomocného stavebního povolení je v září 2019.

6.4.5 POLYFUNKČNÍ DOMY ZLATÝ LIHOVAR

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: 545 bytů

Realizace: Připravovaný projekt

Obchodních ploch: 3600 m²

Stav: Dokončeno 0 % (nezahájeno)

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

Vizualizace projektu POLYFUNKČNÍ DOMY ZLATÝ LIHOVAR



Příprava projektu je ve fázi projednávání územního rozhodnutí a dokumentace k EIA (vyhodnocení vlivů na životní prostředí). K projektu je uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní s odkladným účinkem při získání pravomocného územního rozhodnutí, které se předpokládá v listopadu 2020.

6.4.6 POLYFUNKČNÍ DŮM INVALIDOVNA

Developer: SPV ze skupiny Ručitele

Počet bytů: 164 bytů

Realizace: Připravovaný projekt

Obchodních ploch: 2300 m²

Stav: Dokončeno 0 % (nezahájeno)

Prodáno: 0 % Prodej nezahájen

Vizualizace projektu POLYFUNKČNÍ DŮM INVALIDOVNA



Příprava projektu je ve fázi projednávání územního rozhodnutí. K projektu je uzavřena smlouva o smlouvě budoucí kupní, přičemž k realizaci transakce dojde po vydání pravomocného územního rozhodnutí s předpokládaným termínem v listopadu 2018.

7. Hlavní trhy a postavení Ručitele a Skupiny

Skupina působí výhradně v České republice a to především na pražském trhu, kde jsou umístěny veškeré projekty Skupiny s jedinou výjimkou, a to projektem KLR@Plzeň umístěném v Plzni.

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

7.1 Konkurence na trhu rezidenčního bydlení

V roce 2017 byla většina pražského trhu rezidenčního bydlení pokryta velkými společnostmi (Central Group, Finep a Skanska Reality, AFI-Europe nebo YIT). Jak vyplývá z následujícího přehledu, Holding Trigema měl v roce 2017 1,5% podíl na trhu prodaných bytů v Praze.

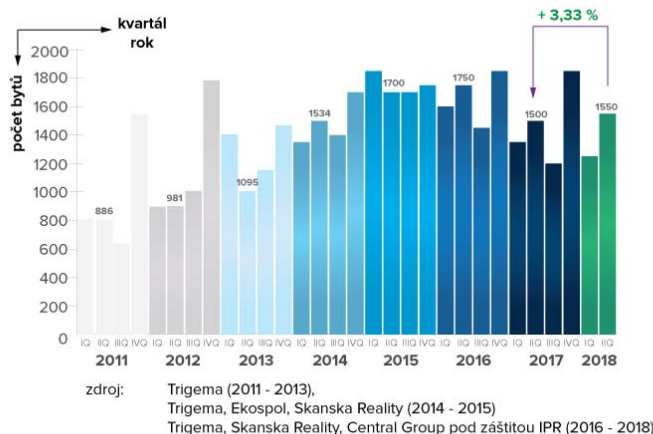
Pořadí	Společnost	Podíl na trhu	Počet prodaných bytů
1	CENTRAL GROUP	17,55%	965
2	Afi-Europe	7,06%	389
3	Skanska Reality	6,51%	358
4	FINEP	6,44%	354
5	YIT	5,36%	295
6	Vivus	3,44%	189
7	Penta	3,29%	181
8	Crestyl	2,88%	159
9	JRD	2,55%	140
10	M&K Development, s.r.o.	2,30%	127
11	PSN	2,13%	117
12	Horizon Holding	1,94%	107
13	Daramis	1,69%	93
14	BD Stavbař	1,56%	86
15	UDI	1,52%	84
16	Trigema	1,45%	80

Zdroj: *Společné analýzy Trigema, Skanska Reality a Central Group. Počty bytů jsou vykázané na základě úbytku bytů z internetových ceníků developerů mezi 1. lednem 2017 a 31. prosincem 2017. U společností podnikajících i mimo Prahu tabulka zahrnuje jen podané byty na území hlavního města. Nejsou zde započítány také blokové prodeje celých projektů jiným subjektům, například družstvům, v případě, že jsou byty nadále v prodeji u těchto sekundárních prodejců*

7.2 Trh rezidenčního bydlení v Praze

Veškeré informace uvedené dále v tomto článku 7.2 vycházejí ze společné analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group, podle této analýzy se v roce 2018 nejspíše opět sníží počet nově prodaných bytů. V roce 2017 se v hlavním městě prodalo 5550 bytů, v roce 2018 by to mělo být dle výše uvedené analýzy ještě méně než loňských 5 500 jednotek. Jen za první pololetí roku 2018 se jejich počet snížil o 500, další ochlazení poptávky lze očekávat s příchodem přísnějších pravidel ČNB pro poskytování hypoték. Taktéž má na prodej nových bytů nepříznivý vliv jejich neustále rostoucí cena. Pozitivním impulzem pro trh je pozastavený propad počtu nabízených bytů, který během dvou let poklesl o 50 %. Nabídka bytů se již stabilizovala a několik období za sebou vykazuje pozvolný růst. Nicméně k ideálnímu stavu stále chybí zhruba 2 000 dostupných nových bytů.

Kvartální vývoj prodeje nových bytů 2011 - 2018



Zatímco v prvním čtvrtletí se v hlavním městě prodalo 1 200 bytů, ve druhém to bylo hned o 350 více. Poptávka po novém bydlení se tak za poslední tři měsíce téměř vyrovnala situaci z let 2015 a 2016, kdy byl rezidenční trh na vrcholu. Tehdy se čtvrtletně zpravidla prodávalo okolo 1 600 až 1 700 jednotek. Poptávka po nových bytech byla tentokrát silná zejména kvůli snaze zájemců o hypotéku získat úvěr ještě před zavedením přísnějších doporučení ze strany ČNB, která začnou platit od října.

Relativně silný zájem lze předpokládat ještě ve třetím čtvrtletí 2018. Poté, pokud se odhady nijak zásadně nezmění, bude možné očekávat další pokles poptávky. Podle expertů by mohlo omezení přístupu k hypotékám poptávku utlumit o 15 až 20 procent. Celkově by se tak mohlo letos prodat maximálně okolo 5 000 nových bytů, což by znamenalo další ochlazení trhu. K prvnímu výraznějšímu poklesu totiž došlo už vloni.

Díky několika projektům vybraných větších developerů se ve druhém čtvrtletí 2018 počet nabízených bytů mírně navýšil, jednalo se celkem o 4 350 nabízených bytů, tedy o 150 více než v prvním čtvrtletí. Meziročně se jednalo dokonce o více než 20% navýšení. Přestože se může na první pohled zdát, že to je pozitivní trend, který je v rozporu s tím, co prohlašuje řada developerů, při zevrubnějším pohledu zjistíme, že je na trhu nových bytů minimálně o třetinu méně, než by bylo potřeba. Podle vedení Prahy je třeba, aby se ve městě každoročně nabízelo minimálně 6 000 nových bytů.

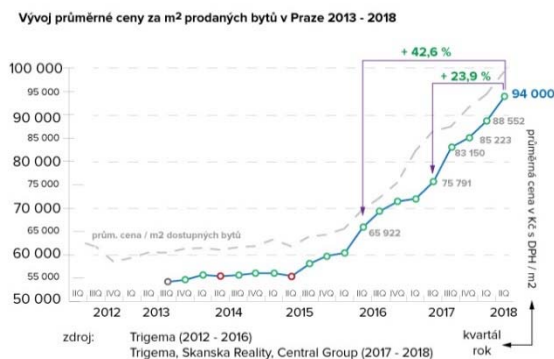
Při pohledu na graf dostupných bytů v čase navíc zjistíme, že ještě v polovině roku 2015 bylo na trhu cca 7 000 nových bytů. Od té doby však jejich počet postupně klesal a v posledních čtvrtletích se drží pouze okolo hranice 4 000 jednotek, aniž by v tomto vývoji došlo k jakémukoli významnější změně.

Druhé čtvrtletí roku 2018 se stalo obdobím, kdy se průměrná cena dostupných bytů dostala v podstatě na úroveň 100 000 korun za m². Historicky nejvyšší nabídková cena je prozatím vyvrcholením trendu, který odstartoval před třemi roky, kdy se tento ukazatel pohyboval jen mírně nad hranicí 60 000 korun za m². Do té doby sice cena také rostla, rozhodně ne však takovým tempem, jaký zaznamenáváme od poloviny roku 2015.

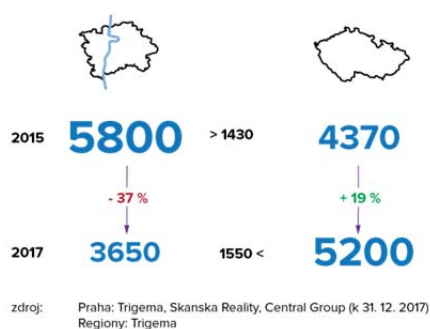
S růstem průměrné nabídkové ceny je taktéž tažena průměrná prodejní cena nových bytů. Vloni ve stejném období dosahoval tento ukazatel hodnoty 75 791 korun za m², letos to však bylo už 94 000 korun. Ještě větší rozdíl lze pak zaznamenat, pokud se podíváme více do minulosti. Ve druhém čtvrtletí roku 2016 se byt v Praze prodal v průměru za cenu 65 922 a rok předtím dokonce jen za 55 555 korun za m².

Prodejní cena v tomto roce bude s největší pravděpodobností atakovat hranici 100 000 korun za m². Tím by však došlo k dalšímu omezení přístupu nového bydlení zejména směrem ke střední třídě. Současně s tím by mohl narůst podíl těch, kteří si nové bydlení nepožijí pro vlastní potřebu ale „pouze“ jako investici.

Vývoj průměrné ceny za m² prodaných bytů v Praze v roce 2013 – 2018



O útlumu pražského trhu svědčí rovněž skutečnost, že celkový počet nabízených nových bytů v regionech přesáhnul objem nabízených bytů v hlavním městě. V roce 2015 to ještě bylo přesně naopak.



Pražský trh rezidenčního bydlení je dominantním trhem v rámci České republiky. V rámci segmentu nové výstavby tvoří dle odhadů Ručitele Praha dlouhodobě zhruba 60-70 % celorepublikového trhu. 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 minimálně 100 tis. bytů. To ve výsledku znamená postavit přes 7 000 bytů ročně.

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

7.3 Trh rezidenčního bydlení v Plzni

Trend z přelomu let 2017 a 2018, kdy se nabídce nového bydlení v regionech dařilo zejména díky Středočeskému, Jihomoravskému a Plzeňskému kraji se potvrdil rovněž v první polovině roku 2018. Dlouhodobě nejsilnějšími regiony z pohledu nové výstavby jsou Jihomoravský a Středočeský kraj. Od loňska k nim navíc přibyl Plzeňsko. V posledních čtvrtletích se čím dál více rozvíjí rovněž trh v Olomouckém kraji a částečně také Jihočeský a Pardubický kraj. Ostatní regiony lze charakterizovat jako málo rozvinuté. Nabídka i poptávka v nich jsou slabé.

Zatím není zřejmé, že by se ekonomický rozvoj v Česku podepsal kromě Prahy, Brna, sousedících krajů, Plzeňska, Olomoucka a případně i Jihočeského a Pardubického kraje na výraznějším rozvíjení místních trhů s bydlením. Nabídka i prodeje nových bytů jsou tam vesměs mizivé.

Relativně vysoká průměrná nabídková cena je zejména v Jihomoravském a Středočeském kraji. Okolo hranice 50 000 korun za m² je také například kraj Plzeňský, Jihočeský a Liberecký.

V Plzni se, dle interní analýzy Ručitele, prodalo za první čtvrtletí roku 2018 455 bytů v plánovaných developerských projektech, což je téměř dvojnásobek bytů než za stejné období minulého roku. I když se tu vloni prodalo 1 255 nových bytů, v roce 2018 již nelze tento výsledek očekávat. Jednak byl výsledek roku 2017 ovlivněn 2. pololetím, který byl skutečně rekordní. Jednak pak regionální trhy ještě výrazněji než v Praze ovlivní zpřísnění poskytování hypoték.

Ručitel považuje plzeňský trh stále za perspektivní zejména vzhledem k tomu, že město nabízí řadu pracovních příležitostí a že v kraji je dlouhodobě jedna z nejnižších nezaměstnaností v České republice⁵. V plzeňském kraji dosáhla v druhém čtvrtletí 2018 dle Ručitele průměrná cena bytu za m² necelých 51 000 Kč, což je o 5,34 % více než v loňském roce.

V porovnání ke stejnému období roku 2018 došlo v Plzeňském kraji v počtu zahájených bytů v období leden - srpen 2018 k poklesu o 70,3 %, což je v absolutním počtu o 374 bytů méně.⁶ Situace s počtem dokončených bytů je přesně opačná. v období leden – srpen 2018 ve srovnání se stejným obdobím roku 2017 meziročně zvýšil o 346,0 %, tj. o 377 bytů.⁷

8. Organizační struktura Ručitele

8.1 Jediný akcionář Ručitele

Jediným akcionářem Ručitele je společnost Trigema a.s., se sídlem Praha 5 – Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ: 158 00, IČO: 614 66 123 (**Jediný akcionář**), jež je ze 100 % vlastněna panem Marcellem Souralem, nar. 17. dubna 1965, bytem Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4. Vztah ovládnání Ručitele Marcellem Souralem je založen výhradně na bázi nepřímého vlastnictví kontrolního množství akcií Ručitele. Ručitel si není vědom, že by linie ovládnání byla založena na jiných formách ovládnání, jakými mohou být například smluvní ujednání.

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

⁵ Zdroj: www.czso.cz/csu/xc/mapa-podil-kraje

⁶ Zdroj: https://www.czso.cz/documents/10180/61691997/bvzcr100818_03.xlsx/970836eb-8b24-49c2-b770-64741c2d65c3?version=1.0

⁷ Zdroj: https://www.czso.cz/documents/10180/61691997/bvzcr100818_04.xlsx/e0fa1a93-e00d-4150-a717-92a2abdc5d4?version=1.0

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

8.2 Skupina

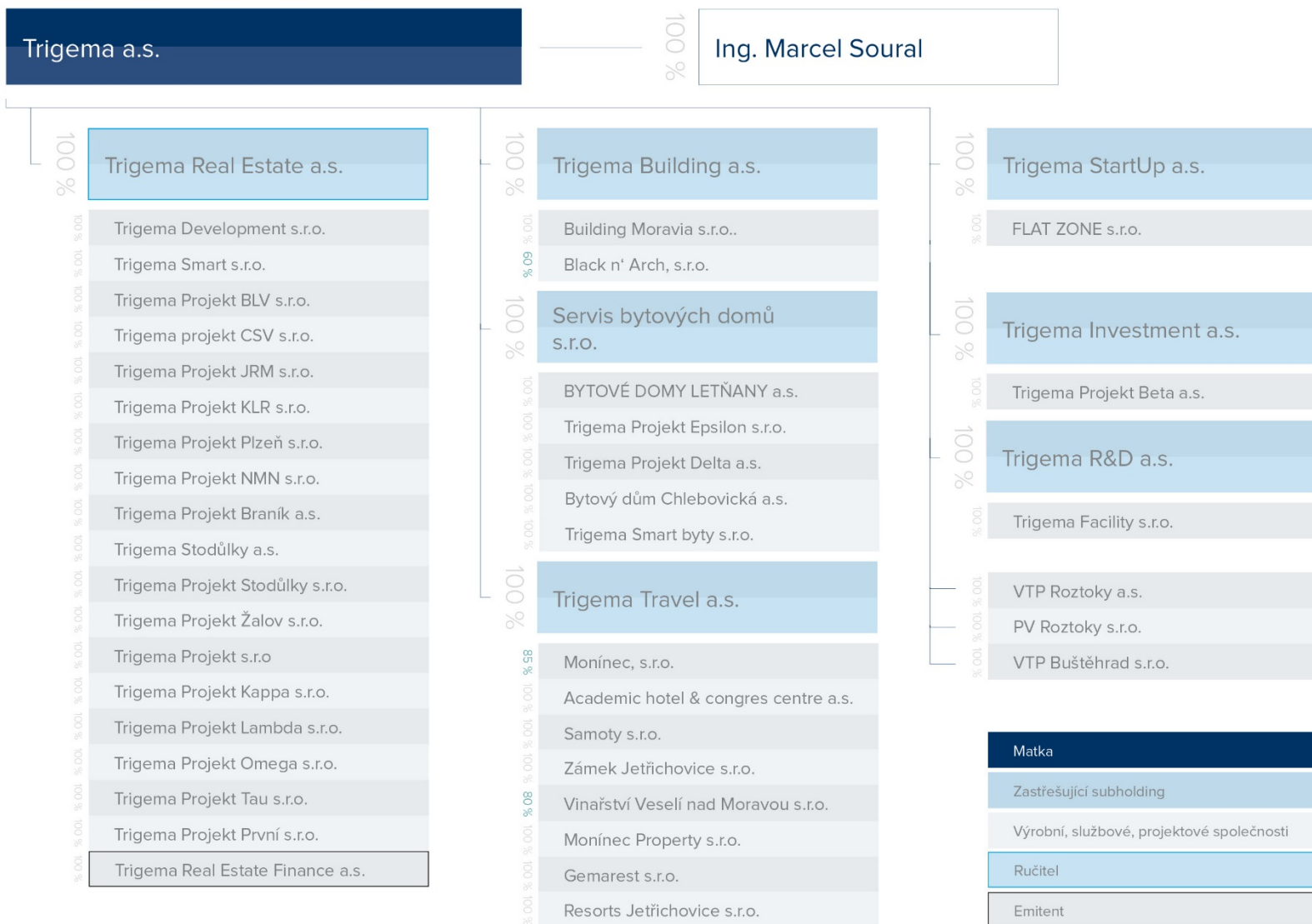
Ručitel je subholdingová společnost zastřešující aktivity Holdingu Trigema (spadající pod mateřskou společnost holdingu Trigema a.s.) v oblasti developmentu, projektové činnosti ve výstavbě a realitní činnosti.

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

Dceřinými společnostmi Ručitele jsou:

Trigema Development s.r.o.	Trigema Projekt Lambda s.r.o.
Trigema Projekt BLV s.r.o.	Trigema Projekt Kappa s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	Trigema Projekt s.r.o.
Trigema Projekt KLR s.r.o.	Trigema Projekt Tau s.r.o.
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	Trigema Projekt JRM s.r.o.
Trigema Projekt CSV s.r.o.	Trigema Stodůlky a.s.
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.
Trigema Projekt NMN s.r.o.	Trigema Projekt Omega s.r.o.
Trigema Real Estate Finance a.s.	Trigema Projekt První s.r.o.

STRUKTURA A PROPOJENÍ SKUPINY TRIGEMA



8.3 Závislost na Skupině

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

9. Informace o trendech

9.1 Žádná podstatná negativní změna

Od data poslední účetní závěrky Ručitele ověřené auditorem nedošlo k žádné podstatné negativní změně ve vyhlídkách Ručitele a ani ve vyhlídkách Skupiny.

9.2 Informace o známých trendech

Ručitel a Skupina jsou ovlivňováni zejména trendy působícími na trhu rezidenčního bydlení. Tento trh je ovlivněn jak makroekonomickými vlivy, tak faktory specifickými pro tento trh popsány níže.

9.2.1 Makroekonomické vlivy

Růst české ekonomiky se ve 2. čtvrtletí 2018 mírně zpomaluje. Hrubý domácí produkt (HDP) očištěný o cenové vlivy a sezónnost byl o 0,7 % vyšší než v předchozím čtvrtletí a v porovnání se stejným čtvrtletím loňského roku vzrostl o 2,4 %.⁸

9.2.2 Trendy v oblasti trhu rezidenčního bydlení

Podle společných analýz Trigemy, Skanska Reality a Central Group se za rok 2017 prodalo v Praze 5 550 a v regionech dalších zhruba 6 000 bytů. Důvodem byly dle této analýzy rostoucí ekonomika, optimistické očekávání veřejnosti z dalšího vývoje, nízká nezaměstnanost i výhodné podmínky pro poskytování hypoték. Na druhou stranu zásoba nových bytů se ještě znovu až na velmi nízkých 3 650 bytů, tedy skoro o dalších 10 % oproti konci roku 2016. Průměrná cena u prodaných bytů meziročně vzrostla o pětinu na cenu 85 223 korun za m². Nabídková cena se navýšila nad hranici 90 000 korun za m², tedy také o více než 20 %.

V polovině roku 2018 se mají základní trendové ukazatele následovně: Nabídka v Praze se zdá být již stabilizovaná a v posledních měsících sledujeme její pozvolný nárůst. Aktuálně činí zásoba dostupných bytů 4350, což znamená meziroční nárůst o 20 %. I přes mírný růst nabídky však neustává dlouhodobý nárůst průměrné ceny. V polovině roku byla těsně pod magickou hranicí 100 000 Kč s DPH / m², konkrétně 99 243 Kč s DPH / m² a to je ve srovnání nabídkové ceny ze stejného období 2017 15% růst. Prodejní průměrná cena je vytahována vzhůru společně s nabídkovou cenou. Její hodnota na konci června byla 94 000 Kč s DPH / m², meziročně o 25 %.

Situaci na trhu ještě více než v roce 2017 ovlivňuje rozhodnutí České národní banky, která komerčním bankám nejprve doporučila poskytovat hypotéky maximálně do výše 90 % zástavní hodnoty nemovitosti, přičemž podíl nových hypoték poskytovaných v pásmu 80–90 % by neměl překonat 15 % hypoteční produkce příslušné banky. Rozhodnutí ČNB mělo v konečném důsledku dopad na zvýšení požadavku zájemců o bydlení na vlastní zdroje kvůli zhoršení dosažitelnosti úvěrového financování.

Následně od 1. října letošního roku kromě limitů LTV (poměr zástavní hodnoty nemovitosti vůči výši úvěru) sleduje i dodržování limitů pro posuzování zadluženosti žadatelů o úvěr. Nové doporučení výrazně zpřesňuje a zpřísňuje způsob využití těchto limitů. Dluh žadatele o hypotéku by nově neměl překročit devítinásobek jeho ročního čistého příjmu. Žadatel by měl současně na splátku dluhu vynakládat nejvýše 45 procent svého měsíčního čistého příjmu. Pravidla pro výši úvěru k hodnotě zastavené nemovitosti

⁸ Zdroj: www.czso.cz/csu/czso/hdp_narodni_ucty

ponechala ČNB beze změny. Opatření je zaměřeno na nové úvěry na bydlení, netýká se refinancování hypoték.

Pro developery je stále v důsledku pomalého povolování staveb ztíženo doplňování nových bytů do nabídky, což neustále zvyšuje ceny bytů. Zatímco poptávka je poměrně vysoká a je z výše uvedených důvodů stimulována její aktivita, nabídka na ni nedokáže pružně reagovat. Výsledkem je, že se nové bydlení v Praze postupně stává obtížněji dostupným.

Oblast trhu rezidenčního bydlení je dále ovlivněna situací ve stavebnictví popsanou níže. Situace na trhu rezidenčního bydlení je popsána výše v kapitole 7.2.

Stavebnictví a bytová výstavba v České republice ve 2. čtvrtletí 2018⁹

Stavební produkce v červnu 2018 po očištění o vliv počtu pracovních dnů reálně meziročně vzrostla o 8,9 %, bez očištění se zvýšila o 7,5 %. Stavební úřady vydaly meziročně o 1,9 % stavebních povolení méně a orientační hodnota těchto povolení vzrostla o 13,9 %. Meziročně bylo zahájeno o 0,6 % bytů více. Dokončeno bylo o 5,8 % bytů méně.

Stavební úřady v červnu 2018 vydaly 7 089 stavebních povolení, meziročně o 1,9 % méně. Orientační hodnota těchto staveb dosáhla 32,3 mld. Kč a ve srovnání se stejným obdobím roku 2017 vzrostla o 13,9 %.

Podlahová plocha nových budov povolených ve 2. čtvrtletí 2018 činila 1 981 tis. m², což v meziročním srovnání znamenalo růst o 30,3 %. Podlahová plocha povolených bytových budov vzrostla o 5,7 %, nebytových budov vzrostla o 65,8 %.

Počet zahájených bytů ve 2. čtvrtletí 2018 se meziročně zvýšil o 5,2 % a činil 8 938 bytů. Počet zahájených bytů v rodinných domech vzrostl o 8,8 %, u bytů v bytových domech byl zaznamenán pokles o 3,7 %.

Počet dokončených bytů ve 2. čtvrtletí 2018 meziročně vzrostl o 14,7 % a činil 8 006 bytů. Počet dokončených bytů v rodinných domech vzrostl o 26,2 %, v bytových domech klesl o 1,8 %.

10. Prognózy nebo odhady zisku

Ručitel se rozhodl prognózu ani odhad zisku do Základního prospektu nezahrnovat.

11. Správní, řídicí a dozorčí orgány Ručitele

11.1 Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem Ručitele, který jedná jménem Ručitele. Členy představenstva jmenuje a odvolává valná hromada Ručitele. Funkční období člena představenstva je 3 (slovy: tři) roky. Představenstvo Ručitele má 3 (slovy: tři) členy. Do působnosti představenstva náleží všechny záležitosti, které nejsou zákonem nebo stanovami Ručitele vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Členy představenstva jsou Ing. Marcel Soural, Ing. Martin Malínský a Mgr. Martin Škrabal. Předsedou představenstva byl zvolen Ing. Marcel Soural.

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

Přehled relevantních údajů o členech představenstva je uveden níže:

⁹ <https://www.czso.cz/csu/czso/crti/stavebnictvi-cerven-2018>

Funkce ke dni vzniku: Předsedou představenstva od 22. ledna 2018

Vzdělání, praxe a další relevantní informace:

Ing. Marcel Soural (*1965) je přední osobností v oblasti českého developmentu. Vystudoval Stavební fakultu ČVUT v Praze a po krátkém působení ve stavebních firmách v Německu a v Čechách založil s dalšími dvěma společníky v r. 1994 vlastní stavební společnost (Trigema), která se během let rozvinula ve významnou developerskou skupinu s vlastní stavební společností. M. Soural je jejím jediným akcionářem a ředitelem. V období od 21. října 2009 do 9. července 2014 byl předsedou představenstva Ručitele, následně po změně struktury společnosti na monistickou působil v období od 9. července 2014 do 22. ledna 2018 ve funkci předsedy správní rady. Po změně struktury orgánů z monistické zpět na dualistickou se stal opět předsedou představenstva. Je též členem správní rady Centra Paraple, správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí a členem ČKAIT činných ve výstavbě.

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

Ing. Marcel Soural dále působí v orgánech těchto společností:

Academic Hotel & Congress Centre a.s. (člen správní rady),
Black n' Arch, s.r.o. (jednatel),
Bytový dům Chlebovická a.s. (předseda správní rady, statutární ředitel),
Centrum Paraple, o.p.s. (člen správní rady),
Marve Beta, s.r.o. (jednatel),
Marve Gama, s.r.o. (jednatel),
Marve Alfa, s.r.o. (jednatel),
Marve Delta, s.r.o. (jednatel),
MONÍNEC s.r.o. (jednatel),
Monínek Property s.r.o. (jednatel),
PV Roztoky s.r.o. (jednatel),
Resorts Jetřichovice s.r.o. (jednatel)
Samoty s.r.o. (jednatel),
Trigema a.s. (předseda představenstva),
Trigema Building a.s. (člen správní rady),
Trigema Facility s.r.o. (jednatel)
Trigema Investment a.s. (předseda správní rady, statutární ředitel),
Trigema Projekt Beta a.s. (člen správní rady, statutární ředitel),
Trigema Projekt BLV s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Bráník, a.s. (člen správní rady, statutární ředitel),
Trigema Projekt CSV s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt NMN s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt JRM s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Kappa s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt KLR s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Lambda s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Omega s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Plzeň s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt První s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Tau s.r.o. (jednatel),
Trigema Projekt Žalov s.r.o. (jednatel),

Trigema R&D a.s. (člen správní rady, statutární ředitel),
Trigema Real Estate Finance a.s. (člen správní rady, statutární ředitel),
Trigema Smart byty s.r.o. (jednatel),
Trigema Smart s.r.o. (jednatel).
Trigema Stodůlky a.s. (předseda správní rady, statutární ředitel),
Trigema Travel a.s. (člen správní rady, statutární ředitel),
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. (jednatel),
VTP Buštěhrad s.r.o. (jednatel),
VTP ROZTOKY a.s. (člen správní rady, statutární ředitel),
Zámek Jetřichovice s.r.o. (jednatel).

Ing. Martin Malínský

Funkce ke dni vzniku: Členem představenstva Ručitele je od 22. ledna 2018 (V období od 21. října 2009 do 9. července 2014 byl členem představenstva Ručitele, následně po změně struktury společnosti na monistickou působil v období od 9. července 2014 do 22. ledna 2018 ve funkci statutárního ředitele. Po změně struktury orgánů z monistické zpět na dualistickou se stal opět členem představenstva Ručitele).

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: **Martin Malínský** (*1977). V roce 2002 vystudoval Stavební fakultu VUT v Brně se specializací na pozemní stavitelství. Poté v australském Sydney absolvoval studia e-commerce business na Winsdor Institute Of Commerce.

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

Ing. Martin Malínský dále působí v orgánech těchto společností:
Trigema Development s.r.o. (jednatel)
Trigema a.s. (člen představenstva)
Společenství vlastníků Čistovická 1729, Praha 6 (člen statutárního orgánu)
Společenství vlastníků Mukařovského 2934, Praha 5 (člen statutárního orgánu)

Funkce ke dni vzniku: členem představenstva Ručitele od 15.ledna 2018.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: **Martin Škrabal** (*1977) vystudoval Právnickou fakultu Masarykovy univerzity v Brně. Po složení advokátních zkoušek působil v několika renomovaných českých advokátních kancelářích, kde se specializoval především na stavební právo a právo nemovitostí.

V rámci této specializace poskytuje od roku 2017 právní služby koncernu Trigema a na začátku roku 2018 se stal členem představenstva Trigema Real Estate a.s.

11.2 Dozorčí a kontrolní orgány

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

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

Jediným členem dozorčí rady a zároveň jejím předsedou je Mgr. Ing. Jiří Polanský, jehož pracovní adresa je Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 15800.

Přehled relevantních údajů o členovi dozorčí rady je uveden níže:

Jiří Polanský

Funkce ke dni vzniku: členem dozorčí rady Ručitele od 22.ledna 2018.

Vzdělání, praxe a další relevantní informace: **Jiří Polanský** (*1979). Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a následně právo na Západočeské univerzitě v Plzni.

Po předchozí pětileté praxi v oblasti finančního kontrolingu a finančních analýz nastoupil do Trigemy a.s. na pozici ekonoma v roce 2009. Od roku 2011 zastává pozici člena představenstva mateřské společnosti a finančního ředitele skupiny se zodpovědností za kompletní finanční řízení.

Jiří Polanský dále působí v orgánech těchto společností:
Trigema a.s. (člen představenstva).
Trigema Startup a.s. (člen správní rady)

11.3 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. Ručitel dodržuje veškeré požadavky na řádnou správu a řízení Ručitele, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména občanský zákoník a zákon o obchodních korporacích. Ručitel nezřídil výbor pro audit.

12. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a o zisku a o ztrátách Ručitele

Ručitel připravil konsolidovanou účetní závěrku prezentující finanční údaje k 31. prosinci 2016 (**Ručitelovy finanční údaje za rok 2016**), k 31. prosinci 2017 (**Ručitelovy finanční údaje za rok 2017**), k 30. červnu 2017 a 30. červnu 2018 (vše dohromady **Ručitelovy finanční údaje**). Údaje k 31. prosinci 2016 a 31. prosinci 2017 vychází z auditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele a údaje k 30. červnu 2017 a 30. červnu 2018 vychází z neauditovaných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele. Konsolidované finanční údaje Ručitele byly vypracovány dobrovolně pro účely Základního prospektu. Ručitel bude uveřejňovat konsolidované finanční údaje do doby splnění všech svých dluhů vyplývajících z vydaných a dosud nesplacených Dluhopisů. Údaje zde obsažené je třeba číst ve spojení s finančními údaji obsaženými jinde v tomto Základním prospektu.

Ručitelovy finanční údaje byly vypracovány v souladu s českými účetními standardy (CAS) a jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem, odkaz na Ručitelovy finanční informace je uveden v části „*Informace zahrnuté odkazem*“.

Ručitelovy finanční údaje za rok 2016 a Ručitelovy finanční údaje za rok 2017 byly ověřeny společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o., Pobřežní 1a, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 496 19 187, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 24185 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod oprávněním číslo 071 (**Auditor Ručitele**).

Na základě ověření Ručitelových finančních údajů za rok 2016, a Ručitelových finančních údajů za rok 2017 Auditor Ručitele vypracoval Zprávy nezávislého auditora neobsahující výhrady či varování. Zprávy nezávislého auditora jsou v tomto Základním prospektu zahrnuty odkazem v části „*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.

Ručitel prohlašuje, že požádal Auditora Ručitele o audit Ručitelových finančních údajů za rok 2016 a Ručitelových finančních údajů za rok 2017 a vypracované zprávy Auditora Ručitele byly do Základního prospektu v uvedené formě a kontextu zařazeny se souhlasem Auditora Ručitele.

13. Soudní a rozhodčí řízení

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

14. Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele

Od konce finančního období, za které byly zveřejněny Ručitelovy finanční údaje za rok 2017, respektive od 30. června 2018 (tedy od konce období, za které byly zveřejněny Ručitelovy mezitímní finanční údaje) do dne vyhotovení tohoto Základního prospektu nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele či Skupiny ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele či Skupiny, které by byly v souvislosti s Emisí nebo nabídkou Dluhopisů podstatné.

15. Významné smlouvy

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

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

Smlouvy, které považuje Ručitel za významné pro jeho podnikání, jsou shrnuty v části 4.3 a 4.6 tohoto Základního prospektu. Ručitel má dále uzavřené smlouvy o zástavě obchodního podílu ve společnostech Trigema Smart s.r.o. a Trigema Smart byty s.r.o., Trigema Projekt CSV s.r.o., Trigema Projekt Plzeň s.r.o., Trigema Projekt Omega s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s..

16. Zveřejněné dokumenty

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

- zakladatelská listina a stanovy Ručitele;
- konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva nezávislého auditora za rok 2016;
- konsolidovaná účetní závěrka Ručitele a zpráva nezávislého auditora za rok 2017;
- mezitímní neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období šesti měsíců končící 30. červnem 2017;
- mezitímní neauditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za období šesti měsíců končící 30. červnem 2018; a
- Ručitelské prohlášení vydané Ručitelem.

Po dobu, po kterou zůstane Emise nesplacena, budou shora uvedené výkazy Ručitele k dispozici též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.trigema.cz/trigema-real-estate-finance v sekci Finanční informace - Ručitel.

Historické údaje Dceřiných společností za každý ze dvou finančních let předcházejících uveřejnění tohoto Základního prospektu (resp. kratší dobu, po kterou taková Dceřiná společnost existuje) jsou k dispozici k nahlédnutí v sídle Emitenta.

IX. DEVIZOVÁ REGULACE A ZDANĚNÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci (při zohlednění veškerých relevantních skutkových a právních okolností vztahujících se na jejich konkrétní situaci) o daňových a devizově právních důsledcích koupě, držby a prodeje Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž mohou výnosy z držby a prodeje Dluhopisů podléhat zdanění.

*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, zákona č. 240/2000 Sb., o krizovém řízení a o změně některých zákonů (**Krizový zákon**), ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky (**Ústavní zákon o bezpečnosti ČR**) a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního 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 Základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže mají obecný charakter (nezhledňují např. možný specifický daňový režim vybraných potenciálních nabyvatelů jakými jsou např. investiční, podílové nebo penzijní fondy) a mohou se měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.*

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

Úrok

Úrok (stejně tak jako výnos ve formě rozdílu mezi vyplacenou jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem nebo mezi odkupní cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho emisním kurzem, dále jen **úrok**) vyplácený fyzické osobě podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, nedorčí Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného členského státu Evropské unie (EU) nebo dalších států tvořících Evropský hospodářský prostor (EHP) nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenou platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 % (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). V případě fyzických osob, které jsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroku v České republice. V případě fyzických osob, které jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň (nevztahuje se na výnos ve formě rozdílu mezi cenou Dluhopisu vyplácenou při předčasném zpětném odkupu Dluhopisu a jeho nižším emisním kurzem). Fyzická osoba mající v České republice stálou provozovnu je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání.

Úrok (na rozdíl od fyzických osob se u poplatníků daně z příjmů právnických osob za úrok nepovažuje rozdíl mezi cenou Dluhopisu při jeho předčasném zpětném odkupu a jeho nižším emisním kurzem) vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem, ale drží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, nepodléhá srážkové dani, a tvoří součást obecného základu daně podléhajícího dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (v případě daňových nerezidentů může mít Emitent povinnost provést zajištění této daně – viz dále). Úrok vyplácený poplatníkovi daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a zároveň nedorčí Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice, podléhá zvláštní sazbě daně vybírané srážkou u zdroje (tj. Emitentem jakožto plátcem daně při výplatě úroku).

Sazba této srážkové daně činí 15 %. Pokud však je příjemcem úroku poplatník daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem, nedrží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, a zároveň není daňovým rezidentem jiného státu EU, EHP nebo třetího státu, se kterým má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojího zdanění nebo mezinárodní dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů včetně mnohostranné mezinárodní smlouvy, činí sazba srážkové daně 35 %. V případě poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou rezidenty jiného státu EU nebo EHP, nedrží Dluhopisy v České republice prostřednictvím stále provozovny, a rozhodnou se zahrnout úrok do daňového přiznání v České republice, představuje výše uvedená srážka daně zálohu na daň. V případě, že úrok plyne české stále provozovně poplatníka daně z příjmů právnických osob, který není českým daňovým rezidentem a který zároveň není daňovým rezidentem členského státu EU nebo EHP, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z tohoto příjmu (nerozhodne-li správce daně o snížení či zrušení této povinnosti). Poplatník daně z příjmů právnických osob podnikající v České republice prostřednictvím stále provozovny je obecně povinen podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost vykázanou v tomto přiznání.

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem, může zdanění úroku (v případě fyzické osoby včetně příjmu ze zpětného odkupu Dluhopisu před jeho splatností) v České republice vyloučit nebo snížit sazbu daně, zpravidla za předpokladu, že příjem není přičitatelný stále provozovně, kterou má příjemce v České republice. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva na příjemce příjmu skutečně vztahuje, zejména že příjemce příjmu je daňovým rezidentem v příslušném státě, a že je jeho skutečným vlastníkem.

Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem, ale buď drží (prodává) Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo jí příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, nepodléhají srážkové dani. Uvedené příjmy se zahrnují do obecného základu daně, kde podléhají dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 %. Pokud jsou tyto příjmy realizovány v rámci samostatné (podnikatelské) činnosti fyzické osoby, mohou případně podléhat též solidárnímu zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně z příjmů ze závislé činnosti a dílčího základu daně z příjmů ze samostatné činnosti (podnikání) v příslušném zdaňovacím období, a částkou 48-násobku průměrné mzdy (1.438.992 Kč pro rok 2018, resp. 1.569.552 Kč pro rok 2019). Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob obecně daňově neuznatelné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje Dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů vzájemně započíst.

Zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, jsou u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud úhrn příjmů z prodeje všech cenných papírů a příjmů z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu nepřesáhne ve zdaňovacím období částku 100.000 Kč. Dále jsou zisky z prodeje Dluhopisů, které nebyly a nejsou zahrnuty v obchodním majetku, u fyzických osob obecně osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem Dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let (toto osvobození se nevztahuje na příjem z budoucího úplatného převodu uskutečněného v době do 3 let od nabytí).

Zisky z prodeje Dluhopisů realizované poplatníkem daně z příjmů právnických osob, který je českým daňovým rezidentem, anebo který není českým daňovým rezidentem, ale buď drží Dluhopisy prostřednictvím stále provozovny v České republice, anebo mu příjem z prodeje Dluhopisů plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem, případně od české stále provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 %. Ztráty z prodeje Dluhopisů jsou u těchto osob obecně daňově uznatelné.

Podle některých výkladů nejsou tyto ztráty uznatelné u poplatníků daně z příjmů právnických osob, kteří jsou českými daňovými nerezidenty a kteří nevedou účetnictví podle českých účetních předpisů.

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

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

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

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je prodávající Dluhopisů rezidentem, může zdanění zisků z prodeje Dluhopisů v České republice vyloučit, včetně zajištění daně, zpravidla za předpokladu, že prodávající nedrží Dluhopisy prostřednictvím stálé provozovny v České republice. 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 prodávající je daňovým rezidentem v příslušném státě, a zpravidla také prohlášením, že prodávající je skutečným vlastníkem příjmu z prodeje.

Devizová regulace

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

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

X. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRÁVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ

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

Podle Společných emisních podmínek je soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky dluhopisů v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících ze Společných emisních podmínek a kteréhokoli Doplnku dluhopisového programu, Městský soud v Praze.

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. prosince 2012 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. 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 právníkům osobám s bydlištěm, respektive sídlem v České republice před českými soudy. V rámci soudního řízení aplikují české soudy národní procesní pravidla a jejich rozhodnutí jsou vykonatelná v České republice, s výjimkou některých zákonných omezení týkajících se možnosti věřitelů vykonat rozhodnutí ve vztahu k určitému majetku.

Jakákoliv osoba, která zahájí řízení v České republice, může mít povinnost: (i) předložit soudu v České republice překlad příslušného dokumentu do českého jazyka vyhotovený soudním překladatelem (opatřený apostilou, pokud je to vyžadováno příslušnými mezinárodními smlouvami); a (ii) zaplatit soudní poplatek.

V případě, kdy je soudní rozhodnutí proti Emitentovi vydáno soudem ve státě, který není státem Evropské unie, uplatní se následující pravidla:

Pokud Česká republika 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 právem 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 uznáno a vykonáno, pokud je zaručena vzájemnost ve vztahu k výkonu a uznání rozsudků vynesitelných 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 přihlédně jako k jednomu z důkazních prostředků.

Přestože je v daném případě vzájemnost zaručena, nelze podle ZMPS rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále pro účely tohoto odstavce **cizí rozhodnutí**) uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku. K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédně, 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.

XI. UPISOVÁNÍ A PRODEJ

Emitent je v rámci Dluhopisového programu oprávněn vydávat průběžně jednotlivé Emise dluhopisů. Jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice.

Není-li v Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, budou činnosti související s přípravou jednotlivých Emisí, jakož i nabídkou a umístěním Dluhopisů u koncových investorů dané Emise obstarávány společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, IČO: 649 48 242, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 3608, nebo jinou osobou, zmocněnou k témuž Emitentem a uvedenou v příslušném Doplňku dluhopisového programu (**Manažer**). Emitent rovněž může provádět umístění jednotlivých Emisí sám nebo je oprávněn sám upsat na svůj účet libovolný počet Dluhopisů.

Dluhopisy mohou být nabízeny zájemcům z řad tuzemských či zahraničních investorů, a to kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) investorům, v rámci primárního a/nebo sekundárního trhu.

Tento Základní prospekt byl schválen ČNB. Toto schválení, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně oznámenými a zpřístupněnými Emisními dodatky jednotlivých Emisí, opravňuje Emitenta k veřejné nabídce Dluhopisů v České republice v souladu s právními předpisy platnými v České republice k datu provedení příslušné nabídky. Toto schválení je rovněž, společně s případnými dodatky Základního prospektu schválenými ČNB a společně s řádně oznámenými a zpřístupněnými Emisními dodatky jednotlivých Emisí, jedním z předpokladů pro přijetí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu k obchodování na regulovaném trhu v České republice. Pokud bude v příslušném Emisním dodatku uvedeno, že Emitent požádal nebo požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na určitý segment regulovaného trhu BCPP, popřípadě na jiný regulovaný trh cenných papírů, a po splnění všech zákonných náležitostí budou Dluhopisy na takový regulovaný trh skutečně přijaty, stanou se cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu.

Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nehodlá požádat o schválení nebo uznání tohoto Základního prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušného Emisního dodatku v jiném státě a obdobně nebude umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky (případně dalších států, které budou bez dalšího uznávat Základní prospekt schválený ČNB a Konečné podmínky Dluhopisů jako prospekt opravňující k veřejné nabídce Dluhopisů v takovém státě). Osoby, do jejichž držení se tento Základní 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 vztahujících se k Dluhopisům.

Veřejná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu může být činěna v České republice pouze, pokud byl nejpozději na počátku takové veřejné nabídky tento Základní prospekt (včetně jeho případných dodatků) schválen ČNB a uveřejněn a pokud byl ČNB oznámen a následně uveřejněn příslušný Emisní dodatek obsahující Konečné podmínky dané Emise. Veřejná nabídka Dluhopisů v jiných státech může být omezena právními předpisy v takových zemích a může vyžadovat schválení, uznání nebo překlad prospektu nebo jeho části, nebo jiných dokumentů k tomu příslušným orgánem.

Emitent žádá upisovatele jednotlivých Emisí a 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 v rámci tohoto Dluhopisového programu nebo kde budou distribuovat, zpřístupňovat či jinak dávat do oběhu tento Základní prospekt včetně jeho případných dodatků, jednotlivé Emisní dodatky 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 Základní prospekt nebo jeho dodatky, jednotlivé Emisní dodatky nebo jiný nabídkový či propagační materiál či informace s Dluhopisy související budou zachyceny v tištěné podobě nebo pouze v elektronické či jiné nehmotné podobě.

Před schválením Základního prospektu nebo jeho dodatku, resp. řádným uveřejněním Emisního dodatku, jsou Emitent, upisovatelé jednotlivé Emise a všechny další osoby, jimž se tento Základní prospekt dostane do dispozice, povinni dodržovat výše uvedené omezení pro veřejnou nabídku, a nabízejí-li Dluhopisy v České republice, musí tak činit výhradně způsobem, který není veřejnou nabídkou. V takovém případě by měli informovat osoby, jimž nabídku Dluhopisů činí, o skutečnosti, že Základní prospekt nebo jeho dodatek nebyl dosud schválen ČNB a uveřejněn, resp. že nebyl dosud ČNB oznámen a uveřejněn příslušný Emisní dodatek obsahující Konečné podmínky příslušné Emise, a že taková nabídka nesmí být veřejnou nabídkou, a je-li nabídka činěna takovým způsobem, který se podle ustanovení Zákona o podnikání na kapitálovém trhu nepovažuje za veřejnou nabídku, informovat takové osoby též o souvisejících omezeních.

Jakákoliv případná nabídka Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, kterou činí Emitent (včetně distribuce tohoto Základního prospektu včetně jeho případných dodatků a/nebo Emisních dodatků vybraným investorům na důvěrné bázi) v České republice ještě před schválením tohoto Základního prospektu nebo jeho dodatků, resp. řádným oznámením příslušných Konečných podmínek a jejich uveřejněním, je činěna na základě ustanovení § 35 odst. 2 písm. c) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu a taková nabídka tudíž nevyžaduje předchozí uveřejnění prospektu nabízeného cenného papíru. V souladu s tím Emitent upozorňuje všechny případné investory a jiné osoby, že Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu, ohledně kterých bude činěna jakákoliv nabídka před schválením a uveřejněním tohoto Základního prospektu nebo jeho dodatku, resp. řádným oznámením a uveřejněním Konečných podmínek příslušné Emise, mohou být nabyty pouze za cenu v hodnotě převyšující částku odpovídající nejméně příslušným právním předpisem stanovenému limitu v eurech na jednoho investora (k datu tohoto Základního prospektu je stanoveným limitem v eurech částka 100.000 EUR). Emitent nebude vázán jakoukoliv objednávkou případného investora k upsání nebo koupi takových Dluhopisů, pokud by emisní cena takto poptávaných Dluhopisů činila méně než ekvivalent stanoveného limitu v eurech.

U každé osoby, která nabývá jakýkoli Dluhopis vydávaný v rámci tohoto Dluhopisového programu, se bude mít za to, že prohlásila a souhlasí s tím, že (i) tato osoba je srozuměna se všemi příslušnými omezeními týkajícími se nabídky a prodeje Dluhopisů zejména v České republice, které se na ni a příslušný způsob nabídky či prodeje vztahují, že (ii) tato osoba dále nenabídne k prodeji a dále neprodá Dluhopisy, aniž by byla dodržena všechna příslušná omezení, která se na takovou osobu a příslušný způsob nabídky a prodeje vztahují, a že (iii) předtím, než by Dluhopisy měla dále nabídnout nebo dále prodat, tato osoba bude potenciální nabyvatele 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 pokud není v Emisním dodatku vztahujícím se k jednotlivé Emisi vydané v rámci tohoto Dluhopisového programu ve vztahu k takové Emisi výslovně uvedeno jinak, Dluhopisy nejsou a nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 v platném znění (**Zákon 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 (pokud není v Emisním dodatku vztahujícím se k jednotlivé Emisi výslovně uvedeno jinak) 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. Veškeré právní úkony týkající se Dluhopisů prováděné ve Velké Británii, z Velké Británie nebo jakkoli jinak související s Velkou Británií pak rovněž musí být prováděny v souladu se zákonem o finančních službách a trzích z roku 2000 (FSMA 2000) v platném znění, nařízením o propagaci finančních služeb FSMA 2000 z roku 2005 (*Financial Promotion Order*) v platném znění a nařízením o prospektu z roku 2005 (*The Prospectus Regulations 2005*) v platném znění.

XII. VŠEOBECNÉ INFORMACE

1. Interní schválení

Dluhopisový program byl schválen rozhodnutím správní rady Emitenta dne 6. listopadu 2017.

Vystavení Ručitelského prohlášení bylo schváleno rozhodnutím jediného akcionáře a správní rady Ručitele dne 6. listopadu 2017.

2. Právní předpisy upravující vydání Dluhopisů

Zřízení Dluhopisového programu a vydání jakékoli Emise dluhopisů v rámci Dluhopisového programu se řídí platnými a účinnými právními předpisy, zejména Zákonem o dluhopisech, Zákonem o podnikání na kapitálovém trhu a předpisy jednotlivých regulovaných trhů cenných papírů, na kterých má být příslušná Emise dluhopisů přijata k obchodování.

3. Schválení Základního prospektu Českou národní bankou

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím České národní banky ze dne 20. listopadu 2018, č.j. 2018/136233/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2018/00076/CNB/572, které nabylo právní moci dne 21. listopadu 2018. Rozhodnutím o schválení základního prospektu cenného papíru Česká národní banka osvědčuje, že schválený základní prospekt obsahuje údaje požadované zákonem nezbytné k tomu, aby investor mohl učinit rozhodnutí, zda cenný papír nabude či nikoli. Česká národní banka neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci emitenta a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost emitenta ani jeho schopnost splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru.

4. Datum prospektu

Základní prospekt byl vyhotoven dne 16. listopadu 2018.

5. Údaje od třetích stran

Emitent a Ručitel potvrzují, že pokud informace v tomto Základním prospektu či inkorporované do tohoto Základního prospektu formou odkazu pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí Emitenta a Ručitele v míře, v jaké byl schopen je zjistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

6. Seznam použitých definic, pojmů a zkratek

CZK či Kč či Česká koruna znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky.

Dceřiná společnost znamená jakoukoliv osobu, v níž má Ručitel přímý nebo nepřímý podíl více než 50 % (slovy: padesát procent) na základním kapitálu nebo na hlasovacích právech nebo má právo jmenovat nebo odvolat většinu osob, které jsou členy statutárního orgánu této osoby nebo členy dozorčího orgánu takové osoby, nebo může toto jmenování nebo odvolání prosadit, nebo jejíž účetní závěrky jsou zahrnuty do konsolidačního celku Ručitele.

EUR či euro znamená jednotnou měnu Evropské unie.

Holding Trigema znamená společnosti spadající pod holdingovou společnost Trigema a.s. uvedené na schématu v článku 8.2 kapitoly VIII (Informace o Ručiteli).

Skupina či Skupina Ručitele znamená Ručitele a jakoukoliv Dceřinou společnost.

ADRESY

EMITENT

Trigema Real Estate Finance a.s.
Bucharova 2641/14
Praha 5, PSČ: 158 00
Česká republika

RUČITEL

Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14
Praha 5, PSČ: 158 00
Česká republika

ARANŽÉR

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
Želetavská 1525/1
140 92 Praha 4 – Michle
Česká republika

PRÁVNÍ PORADCE EMITENTA

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

AUDITOR EMITENTA A RUČITELE

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