

Zpráva o podnikání Skupiny za 1. pololetí roku 2021

Skupina Trigema Real Estate v souladu s Prospektem k emisi TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) poskytuje v níže uvedeném textu informace o aktuálním stavu projektů ve výstavbě a v projektů přípravě. Dále je v textu pojednáváno o aktuálních trendech na realitním trhu.

1 Popis projektů v realizaci

- **Trigema Projekt Fragment s.r.o. – Projekt FRAGMENT Karlín** (jedná se o rezidenční projekt v Praze určený k nájemnímu bydlení s výstavbou 144 bytů a 16 komerčních jednotek) – v roce 2020 bylo vydáno stavební povolení a zahájena výstavba. Kolaudační souhlas je očekáván 3.Q 2022. Na počátku roku 2021 došlo k refinancování veškerých zdrojů poskytnutých Emitentem ze zdrojů Ručitele, společností Trigema Real Estate a.s.
- **Trigema Projekt Braník a.s. – Projekt Braník a projekt Braník RD** (jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 137 bytů, 15 řadových domů a 6 komerčních jednotek) – projekt je od roku 2020 ve výstavbě. Na konci roku 2020 byla dokončena hrubá stavba objektu A+B. V prvním 1.Q 2021 byla dokončena hrubá stavba objektu C. Získání kolaudačního souhlasu je plánováno na 4.Q 2021. K 30.06.2021 bylo prodáno 129 bytů a 6 rodinných domů, prodeje pokračují dle plánu.
- **Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. – Projekt Skvrňany** (jedná se o rezidenční projekt v Plzni s výstavbou 203 bytů a 4 komerčních jednotek) – V 2. polovině roku 2020 bylo vydáno stavební povolení a od 2.Q 2021 je projekt ve výstavbě. Kolaudační souhlas je očekáván ve 4.Q 2022. K 30.06.2021 bylo prodáno 144 bytů, prodeje překročily v první fázi prodejů plán.
- **Trigema Projekt Smíchov s.r.o. – Projekt LIHOVAR Smíchov** (jedná se o rezidenční projekt v Praze rozdělený do 3 etap s výstavbou 571 bytů a 20 komerčních jednotek) – ke konci roku 2020 bylo vydáno územní rozhodnutí. V 1.Q 2022 je očekáváno stavební povolení a ve 4.Q 2023 je očekáván kolaudační souhlas pro 1.etapu projektu. V současnosti probíhá demolice stávajících objektů areálu. Prodej 1.etapy bude zahájen ve 4.Q 2021.



2 Popis projektů v přípravě

- **Trigema Stodůlky a.s.** – *Projekt Paprsek* (jedná se o rezidenční bydlení v Praze s výstavbou 271 bytů a 8 komerčních prostor) – V roce 2020 probíhalo řízení ve věci získání územního rozhodnutí. V 1.Q 2021 bylo územní rozhodnutí získáno. Zahájení výstavby je plánováno na začátek roku 2022. Kolaudační souhlas je očekáván v roce 2024.
- **Trigema Projekt Omega s.r.o.** – *Projekt Kamýk* (jedná se o připravovaný projekt v Praze s výstavbou přibližně 154 bytů a 16 komerčních jednotek) – v 2. polovině roku 2022 je očekáváno získání územního rozhodnutí a stavební povolení ve sloučeném řízení. Výstavbu je plánováno zahájit v roce 2024.

3 Informace o aktuálních trendech na realitním trhu

➤ Praha Novostavby

Poptávka po novém bydlení se během prvních šesti měsíců letošního roku dostala na svůj rekord a byla nejvyšší za posledních 10 let. Jen v Praze vzrostl zájem o nové byty během prvního pololetí 2021 na dvojnásobek oproti stejnému období loňského roku.

Nůžky mezi poptávkou a nabídkou se stále více rozevírají, což vede k dalšímu růstu cen. Mezikvartálně se prodejní ceny zvedly o 5,6 % na výsledných 118 480 korun

za m², tempo zdražování ale začíná opět zrychlovat. V meziročním srovnání jsou ceny vyšší o 9,4 %.

Počet nabízených bytů se v průběhu prvního pololetí nadále snižoval. Ke konci června bylo v nabídce historicky nejméně bytů: 3 350, tedy o 850 méně než na jaře. Do prodeje se sice dostal nadprůměrný počet nových bytů, i tak ale enormní zájem kupujících dokázal nabídku výrazně srazit. Aby se trh s novým bydlením dále nedeformoval, musí se obnovit rovnováha mezi nabídkou a poptávkou. Kritická situace na trhu s novým bydlením se však nelepší, naopak dochází k prohlubování bytové krize. Pokud se nezmění systém povolování nových bytů, bude pesimistický vývoj eskalovat.

➤ Regiony Novostavby

Také v regionech pokračuje poptávka po nových bytech. Tempo sice pokleslo o čtvrtinu, ale v pohledu celkových prodejů za 1. pololetí je poptávka o 70 % vyšší než vloni. Z tohoto důvodu klesá zásoba dostupných bytů a stejně jako v Praze rostou jejich ceny.



Rostoucí prodeje na jedné straně a klesající zásoba na straně druhé jsou typickými atributy nejen pro Prahu, ale i pro trh v regionech. Oproti předchozímu kvartálu se sice prodeje za všechny regiony snížily, to je ovšem způsobeno extrémně vysokou srovnávací základnou 1. čtvrtletí roku 2021 (-27 %).

Cenový nárůst novostaveb se ve 2Q 2021 týkal nejen Prahy, ale i regionů. Často zde byl dokonce mnohem dynamičtější než v hlavním městě. V průměru se cena prodaných bytů zvedla o 6,8 %. V případě nabídkových cen to bylo dokonce o 8,0 %. V dlouhodobém srovnání jde o meziroční nárůst o 18 %, u nabízených bytů pak dokonce o 28 %.

➤ **Praha Nájmy**

V meziročním srovnání klesl počet nabízených nájemních bytů o 7 %. Stále je však v nabídce dlouhodobých nájmu více než 13,5 tisíce dostupných bytů. Důsledky situace ohledně koronaviru, které značně limitovaly turismus, se v průběhu letních měsíců začaly mírně zlepšovat. Proto můžeme v dalších obdobích očekávat, že se situace s nabídkou nájemních bytů bude vracet k původnímu rozložení. Do hry vstoupí nabídka krátkodobých nájmu, do Prahy se začnou vracet také studenti, a proto nabídka dlouhodobých nájmu v budoucnu spíše poklesne. S dlouhotrvajícím nárůstem tržní nabídky byl spojen i pokles nájemních cen. Vzhledem k výše uvedeným faktorům, stejně jako investiční poptávce na primárním trhu a

známým stavem rostoucích cen, lze očekávat že ceny nájmu porostou. Tento trend jsme již zaznamenali ve 2Q, kdy se vývoj cenové křivky otočil a na lokálních úrovních se ve všech obvodech jednalo o cenový růst. I přesto jde v meziročním měřítku stále o 2% pokles cen nájemného.

➤ **Hypotéky**

Průměrná úroková sazba hypoték vzrostla v červenci o dalších deset bazických bodů na 2,23 % p. a. Růst sazeb tak zrychluje. Do výše průměrné úrokové sazby se promítá i zvyšující se základní sazba České národní banky. Růst sazeb postupně zrychluje, objemy poskytnutých hypoték tedy pozvolna klesají. Banky v červenci poskytly 10 967 hypoték v celkovém objemu 35,261 miliardy korun, což je oproti červnu pokles objemů o 9,3 miliardy korun a pokles počtu hypoték o 3212. Průměrná výše hypotéky vzrostla v červenci o více než 54 tisíc korun na 3 215 153 korun.



Čestné prohlášení

Předseda představenstva Skupiny prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí Zpráva o podnikání Skupiny poskytuje věrný a poctivý obraz.

V Praze dne 24. září 2021

Ing. Marcel Soural
předseda představenstva
Trigema Real Estate a.s.