

Trigema Real Estate a.s.

Zpráva o podnikání skupiny za 1. pololetí 2025

Pro dluhopisové emise

TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709)

TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251)

Subholding Trigema Real Estate, součást investiční skupiny Trigema, v souladu s emisními podmínkami a informačními povinnostmi, definovanými v prospektech k emisím dluhopisů (aktivní emise TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) a TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251)) veřejně obchodovaných na Burze cenných papírů Praha, v nichž subholding vystupuje v roli Ručitele těchto emisí, poskytuje ve zprávě níže informace o aktuálním stavu projektů ve výstavbě a v projektech přípravě. Dále je v textu pojednáváno o aktuálních trendech na realitním trhu.

Přehled a popis aktuálního stavu projektů v realizaci/provozu

Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Projekt FRAGMENT Karlín, ikonický, úspěšný a několika prestižními domácími i zahraničními cenami za architekturu oceněný projekt nájemního bydlení v Praze, nabízí 140 plně vybavených bytových jednotek a 16 retailových jednotek o celkové výměře 2 418 čtverečních metrů, v současnosti již plně obsazených.

Projekt má za sebou rok a půl plného provozu a kompletním засídleném nájemci, která se stabilně pohybuje u cílové hranice 100% průměrné obsazenosti (projekt této hranice poprvé dosáhl na konci 3Q 2023). Obchody v plně obsazených komerčních jednotkách v parteru budovy jsou kompletně v provozu.

Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Projekt LIHOVAR Smíchov, nový rezidenční projekt v Praze rozdělený do tří etap s výstavbou 533 bytů a 6 111 metrů čtverečních komerčních ploch.

První etapa projektu, ve které bylo k dispozici 246 bytových jednotek a 1 840 m² obchodní prostor v parteru, je po dvou částečných kolaudacích na podzim 2023 a na konci 1Q 2024 kompletně dokončená, včetně venkovních úprav a instalace produktovodů, které odkazují na původní využití pozemku a celému projektu dodává industriální nádech. Byty v první etapě jsou kompletně vyprodány.

Na dokončení 1. etapy navázala Skupina zahájením prací na etapách č. 2 a č. 3. Druhá etapa, zahájená zemními pracemi a realizací podzemních podlaží na konci června 2024, nabídne celkem 161 bytových jednotek, 2 716 m² retailových prostor a 1 875 m² zastřešeného vnitrobloku, ve kterém vznikne jeden z největších otevřených food marketů v Praze. Všechny bytové i komerční jednotky ve 2. etapě budou určeny na pronájem a zůstanou plně v majetku skupiny. V současnosti se výstavba objektu Střed, který je hlavní stavbou druhé etapy, blíží k dokončení hrubé stavby.

Práce na třetí etapě, složené ze 134 bytů, včetně exkluzivních a prostorných mezonetů v budově svou architekturou připomínající továrnu, nebo jedinečného obytného komína umístěného na okraji projektu směrem k nově budovanému Dvoreckému mostu, a 1 718 m² obchodní prostor, byly zahájeny v průběhu září 2024. K datu vydání zprávy probíhají na výstavbě této etapy práce na monolitické konstrukci. Všechny jednotky v této etapě, včetně komerčních, jsou určeny k prodeji. K datu sestavení této zprávy je z této etapy prodáno přibližně 30 % bytových jednotek.

Kolaudace druhé etapy je plánována na konec 3Q 2026, se zahájením provozu (nastěhováním prvních klientů do bytových jednotek a předání retailových jednotek nájemcům ke stavebním úpravám) na

konec roku 2026. Třetí etapa bude následně dokončena ve 2Q 2027, s předáním bytů klientům do v polovině roku 2027.

Trigema Stodůlky a.s.

Projekt bytového domu Paprsek, rezidenčního polyfunkčního bydlení v Praze Stodůlkách, s 291 byty a osmi komerčními prostory o ploše 2 480 m². V březnu 2022 byla zahájena výstavba i předprodej bytových jednotek, projekt byl kompletně dokončen a všechny části zkolaudovány v únoru 2025.

V současnosti probíhá doprodej jednotek, k datu vydání této zprávy je k dispozici posledních 26 volných bytů. Komerční prostory byly prodány a předány kupujícímu v červenci 2025. S ohledem na téměř rekordní poptávku po bytech, kdy pražský trh zaznamenal v letošním roku téměř rekordní množství prodaných bytů, očekáváme, že projekt bude v průběhu roku 2025 plně vyprodán a všechny byty předány novým majitelům.

Trigema Projekt Kamýk s.r.o.

Projekt bytového domu Kamýk, polyfunkční projekt v Praze Kamýk, s výstavbou 160 bytů ve dvou věžových budovách a 2 456 metrů čtverečních komerčních ploch. V lednu 2025 byly zahájena výstavba a zároveň předprodej bytových jednotek. K datu vydání této zprávy jsou dokončené práce na podzemních podlažích a zahajuje se výstavba nadzemních podlaží, konkrétně výstavba monolitické konstrukce.

Všechny jednotky umístěné v projektu budou nabízeny k prodeji na retailovém trhu, k datu sestavení této zprávy je vyprodáno přibližně 40 % bytových jednotek, komerční prostory zatím nejsou nabízeny. Kolaudace obou budov je podle stávajícího harmonogramu plánovaná na 1Q 2027 s kompletním dokončením na začátku 2Q 2027, kdy by mohly být první byty předány klientům.

Přehled a popis aktuálního stavu projektů v přípravě

Trigema Projekt Kappa s.r.o.

Projekt Metro Invalidovna, umístěný přímo na stanici metra Invalidovna, je připravovaný projekt nájemního bydlení s plánovanými 185 plnohodnotnými byty a 283 co-livingovými jednotkami. Součástí co-livingové části budou moderně řešené společné prostory a zázemí odpovídající trendům úsporného bydlení v západní Evropě. Projekt bude zahrnovat také zhruba 3 400 metrů čtverečních retailových ploch.

Projekt bude rozdělen do tří budov, všechny jednotky ve všech budovách budou určeny pro nájemní bydlení a zůstanou v majetku skupiny, která je bude dále provozovat po vzoru bytového domu Fragment.

V polovině roku 2021 byla dokončena akvizice projektu a ve 3Q 2021 byla vyhlášena architektonická architektonickou soutěž na budoucí podobu objektu. V 1Q 2022 byl zveřejněn vítěz architektonické soutěže. K datu vydání zprávy se připravuje projektová dokumentace a další podklady pro žádost o územní rozhodnutí a stavební povolení, která byla podána na začátku roku 2025.

Odhadujeme, že k zahájení stavby by mohlo dojít na konci roku 2026 s dokončením během roku 2029, v závislosti na tom, zda se projekt bude realizovat na etapy nebo kompletně celý současně.

Trigema Projekt Beta a.s.

Projekt Top Tower, unikátní projekt na stanici metra Nové Butovice, projektován jako nejvyšší stavba v České republice. Jedná se o projekt co-livingového bydlení, s výstavbou zhruba 250 co-livingových jednotek, 8 500 m² kancelářských prostor a 2 220 m² retailových ploch, včetně galerie umístěné uvnitř budovy.

Celý projekt, včetně komerčních prostor, bude určený k pronájmu a zůstane v majetku skupiny, která ho bude také provozovat v rámci svého portfolia nájemního bydlení.

Projekt je ve fázi přípravy projektové dokumentace a dalších podkladů. V září 2025 schválilo zastupitelstvo Hlavního města Prahy změnu územního plánu, která je prvním krokem v povolovacím procesu, který směřuje k realizaci stavby. Získání územního rozhodnutí a stavebního povolení je v polovině roku 2026, přičemž v průběhu roku 2027 by mohla být zahájena výstavba, s kolaudací a dokončením během roku 2031.

Trigema Textilka Rokytnice a.s.

Projekt revitalizace brownfieldu v Rokytnici nad Jizerou, na místě bývalé textilní továrny, kde vznikne nové centrum Rokytnice.

Projekt o celkových nákladech přibližně 3,8 mld. Kč bude rozdělen do tří fází, přičemž pro úspěch celého projektu bude klíčová první etapa, ve které vznikne hotel s kapacitou 152 pokojů, wellness, restaurací a kompletním zázemím pro ubytované hosty, včetně moderních zařízení pro uskladnění a péči a lyžařské vybavení. První etapa by měla být zahájena demolicí stávajících chátrajících objektů na podzim 2026, s očekávaným dokončením v roce 2028. Hotel zůstane součástí skupiny Trigema, která provoz hotelu svěří profesionálnímu operátorovi, která má rozsáhlé zkušenosti s provozem horských ubytovacích zařízení.

S několikaměsíčním odstupem od zahájení 1. etapy bude zahájena etapa druhá, ve které Skupina postaví více než 100 brandových apartmánových rezidencí. Zahájení výstavby bude časově s mírnou prodlenou kopírovat zahájení 1. etapy. Rezidence budou z části nabízeny k přímému prodeji potenciálním zájemcům, část apartmánů zůstane ve vlastnictví skupiny a bude provozován operátorem ve stejném režimu jako hotel.

V 1Q 2028 potom Skupina zahájí výstavbu poslední etapy, kterou bude takzvaná Krkonošská vesnice, sestávající z několika budov s téměř 230 apartmány. Tyto apartmány budou určeny k prodeji koncovým zákazníkům. Očekáváme, že prodej apartmánů bude zahájen několik týdnů před zahájením samotných stavebních prací. Dokončení projektu a uzavření celé výstavby očekáváme do konce roku 2023.

V současnosti probíhají projekční práce a příprava dokumentace pro podání žádosti o územní rozhodnutí a stavební povolení. Očekáváme, že všechny tři etapy projektu budou povoleny do konce roku 2026, tak aby mohla výstavba 1. etapy začít v plánovaném harmonogramu.

Informace o aktuálních trendech na realitním trhu

Vývoj rezidenčního bydlení v ČR

V Praze byla v roce 2024 zahájena výstavba 8.191 bytů, tedy o 43,2 % více než v roce 2023 a zároveň nejvíce ze všech krajů. Z celkové zahájené výstavby byla výstavba 6.967 bytů zahájena v bytových domech (85,1 %) a 439 v rodinných domech (5,4 %). Dokončených bytů bylo 6.511, tedy nejvíce ze všech krajů. Jednalo se o mírný meziroční nárůst (o 1,6 %). 5.306 bytů bylo postaveno v nových bytových domech a 637 bytů v nových rodinných domech. Nejvíce bytů bylo dokončeno na území správního obvodu Prahy 9 (890 bytů) a na území Prahy 5 (836 bytů).

V průběhu prvních 5 měsíců 2025 byla v Praze zahájena výstavba 3.401 bytů. V porovnání se stejným obdobím roku 2024 došlo ke značnému nárůstu počtu zahájených bytů o 63 % a ve srovnání s ostatními kraji ČR zaznamenala Praha druhý nejvyšší meziroční nárůst. Počet dokončených bytů za prvních 5 měsíců 2025 činil podle předběžných údajů 1.672 bytů, což představovalo meziroční pokles o 25,5 %. Naprostá většina bytů byla dokončena v měsíci březnu (90,9 %). Počet vydaných stavebních povolení a ohlášení v Praze meziročně poklesl o 20,9 %. Celková orientační hodnota staveb, na které bylo vydáno stavební povolení a ohlášení, činila 22.456 mil. Kč. Došlo tak ke značnému meziročnímu nárůstu její hodnoty o 64,5 %. Orientační hodnota inženýrských staveb dosáhla 1.393 mil. Kč a meziročně tak poklesla o 10 %.

Během prvního čtvrtletí 2025 bylo podle předběžných údajů v Praze vydáno celkem 538 stavebních povolení a ohlášení. Oproti stejnému období roku 2024 jejich počet poklesl o 20,9 %. K meziročním propadům došlo ve všech krajích České republiky. Největší poklesy byly zaznamenány v Jihomoravském (o 31,3 %), Jihočeském (o 27,7 %) a Středočeském kraji (o 26,3 %). Na celorepublikové úrovni se jejich počet meziročně snížil o 21,7 %.

Počet nabízených bytů na pražském bytovém trhu se v posledních kvartálech ustálil. Podle společné analýzy společností Trigema, Skanska Reality a Central Group se tento ukazatel v posledním čtvrtletí roku 2024 pohyboval na hladině 5.700 bytů (meziroční nárůst o 3,6 %), shodně jako ve třetím čtvrtletí roku 2024. Na konci třetího čtvrtletí roku 2023 nabídka činila 5.500 volných bytů.

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

Studie Sdružení pro architekturu a rozvoj uvádí, že v roce 2030 může v Praze kvůli pomalému povolování chybět až 50 000 bytů. V hlavním městě je podle strategického plánu potřeba ročně zhruba 10.000 nových bytů. Od roku 2010, kdy se povolování výrazně zpomalilo, je ovšem v průměru povolováno jen přibližně 4.600 bytů za rok.

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

V roce 2024 překonaly ceny nových bytů v Praze dosavadní maxima. Průměrná nabídková cena se pohybovala na úrovni 163.203 Kč/m², což představovalo meziroční nárůst o 7 % a čtvrtletní nárůst o 1,5 %. V prvním pololetí roku 2025 nabídkové ceny dále rostly, průměrně na úroveň 170.594 Kč/m², což znamenalo meziroční změnu o 8,8 % a čtvrtletní růst o 1,6 %. Průměrná prodejní cena v roce 2024 byla o něco nižší, a to 156 851 Kč/m², avšak meziročně vzrostla o 10 %, na konci první

pololetí 2025 potom vzrostla prodejní cena na 165.019 Kč/m² (o 12,3 % meziročně). Tento vývoj potvrzuje pokračující dynamiku trhu, kde rostoucí poptávka tlačí ceny vzhůru přes omezenou nabídku.

Důvodem růstu cen je především návrat odložené poptávky, rostoucí stavební náklady a omezená nabídka dostupných bytů. Významná část projektů byla přesměrována na segment nájemního bydlení, což dále snižuje počet jednotek určených k prodeji. Z cenového hlediska je patrné, že nejdražší byty na metr čtvereční byly velké jednotky 5+kk, kdy průměrná nabídková cena dosáhla 185.901 Kč/m² a prodejní cena 179.762 Kč/m². Naopak nejnižší ceny byly zaznamenány u bytů 2+kk v rámci nabídky (158.795 Kč/m²) a u bytů 4+kk v rámci prodeje (149.332 Kč/m²).

Pražský trh rezidenčního bydlení je dominantním trhem v rámci České republiky. V rámci segmentu nové výstavby tvoří dle odhadů Skupiny Praha největší segment celorepublikového trhu. V Praze bylo v roce 2024 prodáno 7.200 nových bytů (v prvním pololetí 2025 potom dokonce 4.300 bytů), oproti tomu v krajích bylo za rok 2024 prodáno 9.256 nových bytů.

V rámci administrativního útlumu výstavby, který probíhá od roku 2015, se tento poměr snižuje. Jedná se však zejména o pokles v počtu bytů, resp. počtu developerských projektů. Z hlediska objemu finančních prostředků se trh zmenšuje jen nepatrně. Vše způsobuje dlouhodobě vysoká poptávka po novém bydlení, která je v rámci ČR jedinečná, a s ohledem na vnímání Prahy jako ekonomického motoru celé republiky se očekává dlouhodobě vysoký zájem o nové bydlení v Praze. Lze tedy očekávat, že poptávka po novém bydlení v Praze bude neustále mírně růst. Tomu také nasvědčuje strategický plán hl. města Prahy, který narýsoval do roku 2030 výstavbu 80.000 bytů. To ve výsledku znamená postavit okolo 7.000 bytů ročně.

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

Největšími regionálními trhy jsou tradičně Jihomoravský a Středočeský kraj, kde se za první pololetí 2025 prodala polovina všech bytů (49 %). Plzeňský kraj patří mezi třetí významnější region, kde se kvartálně prodá zhruba 200 nových bytů.

Relativně vysoká průměrná nabídková cena je zejména v Jihomoravském kraji: nad hranicí 130.000 Kč za m². Výše zmiňovaný Středočeský region se v průměru drží okolo 110.000 Kč m² u nabídkových cen. Vyšší jednotkovou cenu přesahující 110.000 Kč za m² je možné spatřit také v krajích, kde je jinak cenová úroveň výrazně nižší. Je to způsobeno realizací projektů apartmánového bydlení v oblasti horských středisek.

Na celém plzeňském trhu s developerskými novostavbami, se podle interní analýzy Ručitele, prodalo za rok 2024 752 nových bytů. To je znatelný třetinový nárůst oproti roku 2023, který byl ještě poznamenán hypoteční krizí. V roce 2022 zde činily prodeje ještě méně – 518 bytů.

Ručitel považuje plzeňský trh stále za perspektivní zejména vzhledem k tomu, že město nabízí řadu pracovních příležitostí a je zde koncentrováno mnoho společností z poměrně silného strojírenského sektoru.

Čestné prohlášení

Představenstvo Skupiny prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí informace uvedené ve Zprávě o podnikání Skupiny poskytují věrný a poctivý obraz.

V Praze dne 26. září 2025



Ing. Marcel Soral

předseda představenstva

Trigema Real Estate a.s.



Ing. Karel Branda

místopředseda představenstva

Trigema Real Estate a.s.