

Trigema Real Estate Finance a.s.

účetní závěrka k 30.6.2019 v souladu s IFRS

(neauditovaná)

Výkaz o finanční pozici

(v tis. Kč)

	Bod	30.června 2019	31.prosince 2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	829 832	493 343
Odložená daň		189	218
Dlouhodobá aktiva celkem		830 021	493 561
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	93 077	95 709
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	19 295	362 039
Ostatní aktiva		208	232
Krátkodobá aktiva celkem		112 580	457 980
AKTIVA CELKEM		942 601	951 541
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	5 000	5 000
Nerozdělený zisk		1 210	1 124
Vlastní kapitál celkem		6 210	6 124
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5.	934 506	931 873
Odložená daň		-	-
Dlouhodobé závazky celkem		934 506	931 873
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodních vztahů	3.6.	1	11 551
Ostatní závazky		1 884	1 993
Krátkodobé závazky celkem		1 885	13 544
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		942 601	951 541

Výkaz o úplném výsledku

(v tis. Kč)

	Bod	1.1.2019-30.6.2019	1.1.2018-30.6.2018
Ostatní náklady	4.1.	-243	-75
Provozní výsledek hospodaření		-243	-75
Výnosové úroky	4.2.	27 152	10 433
Nákladové úroky	4.3.	-26 791	-9 431
Ostatní finanční náklady	4.3.	-3	-3
Finanční výsledek hospodaření		358	999
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		115	924
Daň ze zisku		-29	14
Zisk/(Ztráta) za období z pokračující činnosti		86	938
Ukončené činnosti			
Zisk/(Ztráta) za období z ukončených činností		-	-
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		86	938
Ostatní úplný výsledek			
Ostatní úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		-	-
Úplný výsledek za účetní období		86	938
Úplný výsledek připadající na vlastníky		86	938
Zisk/(Ztráta) na akcii (v Kč)	3.4.	17 145,29	187 550,00
Základní		17 145,29	187 550,00
Zředěný		17 145,29	187 550,00

Výkaz změn vlastního kapitálu

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2019	5 000	1 124	6 124
Úplný výsledek za účetní období		86	86
Konečný zůstatek k 30. 6. 2019	5 000	1 210	6 210

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2018	5 000	-552	4 448
Úplný výsledek za účetní období		938	938
Konečný zůstatek k 30. 6. 2018	5 000	386	5 386

Výkaz peněžních toků

(v tis. Kč)

	30.června 2019	30.června 2018
Počáteční stav finančních prostředků	362 039	106 710
Zisk/ztráta před zdaněním	115	924
Provozní zisk před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	115	924
změna stavu ostatních aktiv	0	0
Změna stavu závazků	-11 585	-9 072
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	-361	-1 002
Peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	-11 831	-9 150
Zaplacené úroky	-24 193	-7 979
Přijaté úroky	-5 092	370
Zaplacená daň z příjmu	-74	-
Čisté peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	-41 117	-16 759
Peněžní toky vytvořené z investiční činnosti	-	-
Peněžní toky vytvořené z finanční činnosti	-	-
Změna stavu pohledávek - poskytnuté půjčky	-301 554	-62 197
Změna stavu závazků - emise dluhopisů	-	42 077
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-301 554	-20 120
Čisté zvýšení peněžních prostředků	-342 744	-36 879
Konečný stav peněžních prostředků	19 295	69 831

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Trigema Real Estate Finance a.s. („společnost“) vznikla 20. září 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 22808 oddíl B. Předmětem podnikání společnosti je zajišťování finančních činností v rámci skupiny Trigema Real Estate. Společnost vydala v roce 2017 a 2018 dluhopisy, kterými financuje projektové společnosti části skupiny zastřešené společností Trigema Real Estate a.s.

Akcionáři

Jediným akcionářem společnosti je společnost Trigema Real Estate a.s.

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14
158 00 Praha 5 - Stodůlky
Česká republika

Identifikační číslo

064 49 468

Členové statutárního orgánu k 30. červnu 2019

Statutární ředitel

Ing. Marcel Soural

Předseda správní rady

Ing. Marcel Soural

Změny v obchodním rejstříku v období 1.1.2019 – 30.6.2019

V období 1.1.2019 – 30.6.2019 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

Zaměstnanci

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonává statutární ředitel. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb spřízněných stran.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení účetní závěrky

Prohlášení o shodě

Účetní závěrka je sestavena v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (Mezinárodními účetními standardy IAS a Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS), které vydává Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a ve znění přijatém Evropskou unií.

2.1. Základní východiska

Účetní závěrka je sestavena za použití oceňovací báze historických cen. Historická cena obecně vychází z reálné hodnoty protihodnoty poskytnuté výměnou za zboží a služby.

Účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou společnosti. Všechny finanční informace jsou vykázány v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak.

Společnost zvolila prezentaci výsledku hospodaření a úplného výsledku v jednom výkazu, s využitím druhového členění nákladů.

Výkaz peněžních toků je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

Společnost je součástí konsolidačního celku Trigema a.s. a dobrovolného konsolidačního celku Trigema Real Estate a.s.

2.2. Úpravy IFRS a nové interpretace

Účetní jednotka posoudila dopad nově účinných standardů na její účetní závěrku. Níže jsou uvedeny relevantní novelizace:

- Úpravy standardu IFRS 9 prvek předčasného splacení s negativní kompenzací (úprava se týká nového standardu IFRS 9, který společnost přijala a aplikovala v období od 1.1.2018)

(Upravená verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající dnem 1.1.2019 či po tomto datu, dřívější použití bylo povoleno.)

Úpravy IFRS 9 prvek předčasného splacení s negativní kompenzací

- **Porušení podmínky smluvních peněžních toků:**

Pokud není splněna podmínka u smluvních peněžních toků, kdy smluvní peněžní toky představují pouze splátky jistiny a úroků a v případě ukončení smlouvy dlužníkem musí věřitel provést vypořádání (označováno jako zisk z předčasného splacení) - standard IFRS 9 nově upravuje stávající požadavky ohledně práv na ukončení smlouvy tak, aby bylo možné provádět ocenění naběhlou hodnotou (nebo v závislosti na obchodním modelu, reálnou hodnotou vykázanou do

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

ostatního úplného výsledku) i v případě splátek s negativní kompenzací. Znaménko částky předčasného splacení může být i záporné (v závislosti na úrokové sazbě platné v době ukončení smlouvy může být úhrada poukázána i ve prospěch smluvní strany, která realizuje předčasné splacení). Nicméně výpočet kompenzace musí být stejný jak v případě pokuty při předčasném splacení, tak i v případě zisku při předčasném splacení.

- **Úpravy, které nezpůsobí odúčtování finančního závazku:**

Účetní jednotka vykazuje jakoukoliv úpravu naběhlé hodnoty finančního závazku, která vyplývá z úpravy nebo změny zisku nebo ztráty k datu úpravy nebo změny. Pokud byla v minulosti upravena efektivní úroková sazba, bude nutné provést retrospektivní změnu účetního zachycení, nikoli změnu výše naběhlé hodnoty.

Přijetí úpravy standardu od 1.1.2019 nemá žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.3.1. Výnosy

Společnost k 1. lednu 2018 přijala a aplikovala nový účetní standard IFRS 15 upravující způsob vykazování výnosů ze smluv se zákazníky. Aplikace nového účetního standardu IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky neměla a nemá žádný dopad na účetní závěrku společnosti.

2.3.2. Náklady

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

2.3.3. Finanční výnosy a finanční náklady

a) Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

b) Finanční náklady

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky.

Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

2.3.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kurové rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty.

2.3.5. Daň z příjmů

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

2.3.6. Rezervy

Rezervy se vykáží, má-li účetní jednotka současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že účetní jednotka bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Účetní jednotka náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

2.3.7. Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

a) Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou dle IFRS 9 klasifikována jako nástroje následně oceněné naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

V souladu s IFRS 9 jsou finanční aktiva obecně klasifikována dle obchodního modelu společnosti pro řízení finančních aktiv a zároveň dle charakteristiky smluvních peněžních toků daného finančního aktiva.

Finanční aktiva jsou oceněna naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhová finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Při prvotním zaúčtování jednotlivých investic do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování a které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou do zisku a ztráty, si společnost může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku. Tato volba se provádí pro každou jednotlivou investici zvlášť.

Všechna ostatní finanční aktiva, která nejsou oceněna naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceněna reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

Znehodnocení finančních aktiv

Dle modelu očekávaných úvěrových ztrát účetní jednotka vždy účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát by měla být aktualizována ke každému datu účetní závěrky, aby obsahovala změny úvěrového rizika od počátečního vykazání.

Účetní jednotka stanovuje očekávanou úvěrovou ztrátu pro půjčky poskytnuté spřízněným stranám na základě posouzení rizika a odhadovaného ratingu dlužníka.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykazány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, ostatních závazků a závazků z obchodního styku) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

2.3.6. Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba

- Ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku
- Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
- Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

- Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
- Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
- Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku).

2.4. Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Informace o předpokladech a nejistotách, s nimiž je spojeno riziko nutnosti provést významnou úpravu v následujícím účetním období, jsou uvedeny v následujících bodech:

- bod 3.1 – Snížení hodnosti poskytnutých půjček

2.5 Změny účetních politik

Při přípravě účetní závěrky byly aplikovány účetní politiky konzistentně s politikami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2018, a to s přihlédnutím k výše uvedené analýze dopadů standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2019.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

30.6.2019

	1-2 roky	2-5 let	>5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	423 484	406 348	-	829 832
Snížení hodnoty	-	-	-	-
Celkem	423 484	406 348	-	829 832

31.12.2018

	1-2 roky	2-5 let	>5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	166 925	326 418	-	493 343
Snížení hodnoty	-	-	-	-
Celkem	166 925	326 418	-	493 343

Součástí dlouhodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které mají splatnost jako jistina půjčky.

Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 4,17% p.a. a od 1.1.2019 sazbou 6,3% p.a.

3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 30.6.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Půjčky spřízněným osobám	93 077	95 709
Snížení hodnoty	-	-
Celkem	93 077	95 709

Součástí krátkodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které jsou splatné do 12 měsíců ode dne účetní závěrky.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Všechny krátkodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 4,17% p.a. a od 1.1.2019 sazbou 6,3% p.a.

3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.6.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Peněžní prostředky v bance	19 295	362 039
Celkem	19 295	362 039

Společnost k 30. červnu 2019 peněžní prostředky v hotovosti nemá (k 31.12.2018 žádné peněžní prostředky v hotovosti neměla).

3.4. Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodní části účetní závěrky.

Základní kapitál

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na jméno. Základní kapitál je splacen v plné výši.

	30.6.2019	31.12.2018
Počet kmenových akcií na počátku účetního období	5	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie během účetního období	-	-
Počet kmenových akcií na konci období	5	5
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Základní kapitál	5 000	5 000

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Zisk na akcii za období 1.1.2019 – 30.6. 2019

Zisk/ztráta připadající na vlastníky (základní)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za období 1.1.2019-30.6.2019	85 726	85 726
Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)	85 726	85 726

Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 30.6.2019	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 30.6.2019	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 30.6.2019	5		5
Zisk/ztráta na akcii za období 1.1.2019-30.6.2019 (v Kč)			17 145,29

Zisk/ztráta připadající na vlastníky (zředěný)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za období 1.1.2019-30.6.2019	85 726	85 726
Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)	85 726	85 726

Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 30.6.2019	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 30.6.2019	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 30.6.2019	5		5
Zisk/ztráta na akcii za období 1.1.2019-30.6.2019 (v Kč)			17 145,29

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Zisk na akcii období 1.1.2018 – 30.6. 2018

Zisk/ztráta připadající na vlastníky (základní)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za období 1.1.2018 - 30.6.2018 (v Kč)	937 750	937 750
Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)	937 750	937 750

Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2018	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 30.6.2018	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 30.6.2018	5		5
Zisk/ztráta na akcii za období 1.1.2018-30.6.2018 (v Kč)			187 550,00

Zisk/ztráta připadající na vlastníky (zředěný)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za období 1.1.2019 - 30.6.2019 (v Kč)	937 750	937 750
Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)	937 750	937 750

Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2018	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 30.6.2018	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 30.6.2018	5		5
Zisk/ztráta na akcii v období 1.1.2018-30.6.2018 (v Kč)			187 550,00

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

3.5. Emitované dluhopisy

	k 30.6.2019		k 31.12.2018	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy Trigema I. VAR/2020	45 000	444 964	45 000	443 348
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	45 000	444 964	45 000	443 348
Emitované dluhopisy Trigema II. 5,10/2023	50 000	489 542	50 000	488 525
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	50 000	489 542	50 000	488 525
Dlouhodobé závazky	95 000	934 506	95 000	931 873
časově rozlišené úroky - Trigema I. VAR/2020		1 034		1 069
časově rozlišené úroky - Trigema II. 5,10/2023		850		850
Časově rozlišené úroky - celkem		1 884		1 919
Celkem		936 390		933 792

Dluhopis Trigema I. VAR/2020

Dluhopisy Trigema I. VAR/2020 (ISIN CZ0003518078) společnost emitovala dne 15. prosince 2017, přičemž další tranše proběhly v lednu roku 2018. Nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů je 450 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6 M PRIBOR + 2,95% marže), který je splatný pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci. Dluhopisy jsou splatné 15. prosince 2020. Transakční náklady na emisi byly 9 144 tis. Kč.

Dluhopis Trigema II. 5,10/2023

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19. prosince 2018 v celkové nominální hodnotě Kč 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 675 000 tis. Kč do konce roku 2019. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10% p.a.), splatným pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 tis. Kč.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Dluhopisy jsou vykazovány po odečtení nákladů spojených s emisí. Tyto náklady jsou během existence dluhopisů postupně rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společnostmi Trigema Real Estate a.s.

3.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Závazky z obchodních vztahů - třetí strany	1	11 551
Celkem	1	11 551

Závazky z obchodních vztahů k 31.12.2018 obsahovaly zejména náklady spojené s emisí dluhopisů, splatné v lednu následujícího účetního období.

Ostatní závazky představují zejména časově rozlišené úrokové náklady z dluhopisů za období 19.6.2019-30.6.2019 ve výši 1 884 tis. splatné v prosinci 2019 (k 31.12.2018 ve výši 1 919 tis. za období 19.12.2018- 31.12.2018 v lednu 2019).

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

	1.1.2019 - 30.6.2019	1.1.2018 - 30.6.2018
Ostatní náklady	243	75
Celkem	243	75

Ostatní náklady představují jednorázové náklady související s administrací dluhopisů a náklady spojené se správou společnosti.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

4.2. Výnosové úroky

	1.1.2019 - 30.6.2019	1.1.2018 - 30.6.2018
Úroky z poskytnutých půjček	27 152	10 433
Celkem	27 152	10 433

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám.

4.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	1.1.2019 - 30.6.2019	1.1.2018 - 30.6.2018
Úroky z emitovaných dluhopisů	26 791	9 431
Celkem	26 791	9 431

Nákladové úroky představují úroky z emitovaných dluhopisů ve výši efektivní úrokové sazby.

5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Riziko likvidity
- Úvěrové riziko
- Řízení kapitálu
- Úrokové riziko
- Měnové riziko
- Reálné hodnoty a finanční instrumenty

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, která hrozí, jestliže protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vzniká především v oblasti poskytnutých půjček. K 30. červnu 2019 ani k 31. prosinci 2018 neměla společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

Úvěrové riziko podle typu protistrany

Aktiva	k 30.6.2019			k 31.12.2018		
	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	19 295	19 295	-	362 039	362 039
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	208	-	208	232	-	232
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	922 909	-	922 909	589 052	-	589 052
Celkem	923 117	19 295	942 412	589 284	362 039	951 323

Vzhledem k povaze poskytnutých půjček a rizikovosti protistran společnost neočekává žádné ztráty.

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

Aktiva	k 30.6.2019		k 31.12.2018	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	19 295	19 295	362 039	362 039
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	208	208	232	232
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	922 909	922 909	589 052	589 052
Celkem	942 412	942 412	951 323	951 323

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv.

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů, a to včetně splácení finančních závazků, nikoliv však na krytí nákladů z potenciálních dopadů extrémních situací, které nelze přiměřeně předvídat, například přírodních katastrof.

Níže uvedená tabulka uvádí rozbor finančních aktiv a závazků společnosti v členění podle splatnosti, konkrétně podle doby, která zbývá od rozvahového dne do data smluvní splatnosti.

Aktiva	k 30.6.2019			k 31.12.2018		
	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let
Peníze a peněžní ekvivalenty	19 295	19 295	-	362 039	362 039	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	208	208	-	232	232	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	922 909	93 077	829 832	589 052	95 709	493 343
Celkem	942 412	112 580	829 832	951 323	457 980	493 343

Závazky	k 30.6.2019			k 31.12.2018		
	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let
Finanční nástroje a finanční závazky	934 506	-	934 506	931 873	-	931 873
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	1 885	1 885	-	13 544	13 544	-
Celkem	936 391	1 885	934 506	945 417	13 544	931 873

	k 30.6.2019			k 31.12.2018		
	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let
Celkem čistý stav rizika likvidity	6 021	110 695	-104 674	5 906	444 436	-438 530
Kumulovaný stav rizika likvidity		116 716	12 042		450 342	11 812

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Měnové riziko

Společnost nečelí riziku změny směnných kurzů, jelikož všechny transakce jsou realizovány ve funkční měně společnosti (v Kč).

Úrokové riziko

Společnost je vystavena riziku změn úrokových sazeb. Společnost emitovala dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem. K 30. červnu 2019 společnost nevyužívá ani k 31. prosinci 2018 nevyužívala žádné formy zajištění (nemá uzavřeny žádné úrokové swapy ani jiné deriváty).

Projektové riziko

Společnost je z titulu předmětu své činnosti závislá na úspěšnosti podnikání spřízněných společností. Spřízněné společnosti realizují developerské projekty, které jsou obchodovatelné v průběhu celého životního cyklu projektu a dále jsou spřízněné osoby řízeny dostatečně zkušeným managementem s prokázaným know-how. Proto se společnost neobává rizika, že půjčky nebudou splaceny v době splatnosti a rizika, že nedojde k úhradě dluhopisů vůči investorům v daném termínu.

6. Reálné hodnoty

Kategorie finančních nástrojů

Finanční aktiva společnosti zahrnují poskytnuté půjčky a ostatní aktiva a peníze a peněžní ekvivalenty. Finanční závazky společnosti zahrnují emitované dluhopisy, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Účetní hodnoty těchto finančních aktiv a závazků přiměřeně odpovídají jejich reálným hodnotám.

Aktiva	Hierarchie reálné hodnoty
Peníze a peněžní ekvivalenty	-
Poskytnuté půjčky	Úroveň 3

Závazky	Hierarchie reálné hodnoty
Emitované dluhopisy	Úroveň 2
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	-

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

7. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, ani společnosti není známo, že by vůči ní soudní spor mohl být zahájen.

8. Transakce se spřízněnými stranami

7.1. Obchodní transakce

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Trigema a.s.	-	60
Celkem	-	60

Náklady - spřízněné strany

	1.1.2019 - 30.6.2019	1.1.2018 - 30.6.2018
Trigema a.s.	99	35
Trigema Development s.r.o.	1	-
Trigema Real Estate a.s.	-	5
Nákupy od spřízněných stran celkem	100	40

Nakoupené služby od spřízněných stran představují služby spojené se správou společnosti.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

7.2. Půjčky spřízněným stranám

Dlouhodobé pohledávky - půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2019		Zůstatek k 31.12.2018	
	úroky	jistina	úroky	jistina
Projekt Rokycanská s.r.o.	742	66 500	-	-
Trigema Projekt Braník a.s.	7 228	232 201	501	221 000
Trigema Projekt NMN s.r.o.	-	-	3 088	27 765
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	72	13 800	-	-
Trigema Projekt Omega s.r.o.	2 902	89 015	-	48 424
Trigema Projekt Tau s.r.o.	8 631	289 032	1 832	40 800
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	1 108	37 433	1 093	33 900
Trigema Real Estate a.s.	-	-	-	50 000
Trigema Stodůlky s.r.o.	2 290	78 878	3 440	61 500
Celkem	22 973	806 859	9 954	483 389

Krátkodobé pohledávky - půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2019		Zůstatek k 31.12.2018	
	úroky	jistina	úroky	jistina
Trigema Projekt CSV s.r.o.	-	-	402	7 500
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	269	4 440	129	4 400
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	3 449	51 500	1 836	50 600
Trigema Projekt NMN s.r.o.	3 967	27 765	-	-
Trigema Projekt Omega s.r.o.	-	-	2 037	25 600
Trigema Projekt Stodůlky a.s.	-	-	538	-
Trigema Real Estate a.s.	1 587	-	2 667	-
Trigema Smart s.r.o.	-	100	-	-
Celkem	9 272	83 805	7 609	88 100

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

Výnosy - spřízněné strany

	1.1.2019 - 30.6.2019	1.1.2018 - 30.6.2018
Projekt Nusle s.r.o.	258	-
Projekt Rokycanská s.r.o.	742	-
Trigema Projekt s.r.o.	-	370
Trigema Projekt Beta a.s.	-	210
Trigema Projekt Braník, a.s.	7 229	-
Trigema Projekt CSV s.r.o.	70	876
Trigema Projekt JRM s.r.o.	-	185
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	140	90
Trigema Projekt KLR s.r.o.	-	170
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	1 613	300
Trigema Projekt NMN s.r.o.	879	1 798
Trigema Projekt Omega s.r.o.	2 605	213
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	-	241
Trigema Projekt Tau s.r.o.	8 631	750
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	1 108	614
Trigema Real Estate a.s.	1 587	2 321
Trigema Stodůlky a.s.	2 290	2 295
Výnosy od spřízněných stran celkem	27 152	10 433

Veškeré výnosy od spřízněných stran plynou z poskytnutých půjček.

7.2. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v období 1.1.2019 – 30.6.2019 ani v období 1.1.2018 – 30.6.2018 žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

9. Odměna statutárnímu auditorovi

Odměna za poskytnuté auditorské služby představuje částku 75 tis. Kč.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2019

(v tisících Kč)

10. Následné události

Po skončení účetního období do data účetní závěrky nenastaly žádné události, které by významně ovlivnily hospodaření společnosti.

V Praze dne 27. září 2019



Ing. Marcel Soral

Statutární ředitel