

Trigema Real Estate Finance a.s.

POLOLETNÍ ZPRÁVA EMITENTA
Za první pololetí roku 2021

Obsah

Textová část pololetní zprávy.....	4
1. Charakteristika společnosti	4
2. Přehled činnosti společnosti.....	4
3. Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2021	5
3.1. Valná hromada.....	5
3.2. Správní rada Společnosti.....	6
3.3. Výbor pro audit	6
4. Informace o kodexech řízení a správy společností	6
5. Organizační struktura	7
6. Informace o odměnách statutárním auditorům.....	8
7. Hospodářské postavení společnosti.....	8
8. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.06.2021.....	8
9. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty.....	8
10. Významná soudní řízení.....	8
11. Významné smlouvy.....	8
12. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí.....	8
13. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.....	8
14. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy.....	8
15. Obchodní model podniku a jeho tvorba.....	9
16. Údaje o organizačních složkách v zahraničí.....	9
Čestné prohlášení.....	9
Posouzení vývoje podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za první pololetí roku 2021 a srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku, zhodnocení možných rizik a nejistot v následujícím pololetí roku 2021.....	10
1. Zhodnocení činnosti společnosti.....	10

2. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	11
Individuální účetní závěrka.....	12
za období od 1.ledna do 30. června 2021.....	12
Výkaz o finanční pozici	13
Výkaz o úplném výsledku.....	14
Výkaz změn vlastního kapitálu.....	15
Výkaz peněžních toků.....	16
Příloha v účetní závěrce.....	17
1. Charakteristika a hlavní aktivity.....	17
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky.....	18
2.1. Základní východiska	18
2.2. Úpravy IFRS a účetní metody.....	19
3. Významná událost.....	19
4. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici.....	20
4.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky.....	20
4.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky.....	20
4.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....	21
4.4. Vlastní kapitál	21
4.5. Emitované dluhopisy.....	22
4.6. Krátkodobé závazky.....	24
5. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku	25
5.1. Ostatní náklady.....	25
5.2. Výnosové úroky.....	25
5.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady.....	25
5.4. Řízení finančních rizik	25

6.	Podmíněná aktiva a závazky	26
7.	Transakce se spřízněnými stranami	26
7.1.	Obchodní transakce.....	26
7.2.	Půjčky spřízněným stranám	27
7.3.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení.....	28
7.4.	Odměna statutárnímu auditorovi	29
7.5.	Následné události.....	29

Textová část pololetní zprávy

1. Charakteristika společnosti

Obchodní jméno:	Trigema Real Estate Finance a.s. (dále „Společnost“ nebo „Emitent“).
Sídlo:	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha
Identifikační číslo:	064 49 468
Právní forma:	akciová společnost
LEI:	3157003C41UQ83QHLC44

Trigema Real Estate Finance a.s. vznikla 20. září 2017 a byla zapsána do obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 228 08.

2. Přehled činnosti společnosti

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů. První úpis Trigema I. VAR/2020 (ISIN CZ0003518078) byl zahájen dne 15. prosince 2017, přičemž další tranše proběhly v lednu roku 2018. Nominální hodnota dluhopisu byla 10 tis. Kč a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů byla 450 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6 M PRIBOR + 2,95% marže), který byl splatný pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci. Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 15. prosince 2020.

Dne 19. prosince 2018 byl zahájen druhý úpis Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) 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, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 19.červnu a 19.prosinci. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 19. prosince 2018.

V roce 2021 Společnost vydala novou třetí emisi dluhopisů TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,10 %, splatným jednou ročně zpětně k 27.lednu. Jedná se o dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 250 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 500 0000 000 Kč spatných v roce 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 300 000 000 Kč. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021.

3. Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2021

Společnost má monistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou:

- Valná hromada, popřípadě jediný akcionář vykonávající její působnost.
- Správní rada
- Výbor pro audit

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2021 ani v roce 2020 žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Osoby s řídicí pravomocí nemají z titulu své funkce nárok na žádné odměny.

3.1. Valná hromada

Emitent má jen jediného akcionáře, valná hromada se nekoná a její působnost vykonává jediný akcionář. Rozhodnutí přijaté v působnosti valné hromady doručí akcionář buď k rukám člena správní rady nebo na adresu sídla společnosti anebo emailovou adresu společnosti. Členové orgánů jsou povinni předkládat návrhy rozhodnutí jedinému akcionáři s dostatečným časovým předstihem. Jediný akcionář může určit lhůtu, v níž mu má být návrh konkrétního rozhodnutí předložen.

Působnost valné hromady

Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti valné hromady. Do působnosti valné hromady náleží též:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřenou správní radou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- volba a odvolání člena správní rady a statutárního ředitele,
- schvalování udělení a odvolání prokury,
- jmenování a odvolávání likvidátora, schvalování smlouvy o výkonu funkce a plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích
- schválení pachtu závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti,
- udělování pokynů správní radě a schvalování zásad činnosti správní rady, nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat členovi statutárního orgánu určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitostí, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy.

3.2. Správní rada Společnosti

Správní rada má jednoho člena. Člen správní rady je volen a odvoláván valnou hromadou. Správní radě přísluší obchodní vedení a dohled nad činností společnosti. Do působnosti správní rady náleží vše, co není zákonem svěřeno do působnosti valné hromady. Správní rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se zákonem nebo stanovami.

Člen správní rady zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

Ing. Marcel Soural – člen správní rady

3.3. Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému společnosti. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává valná hromada, případně jediný akcionář vykonávající její působnost. Člen výboru musí splňovat požadavky stanovené právními předpisy. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Výbor pro audit má dva nezávislé a jednoho odborně způsobilého člena:

- Ing. Iveta Krašovicová – předseda výboru pro audit (nezávislá osoba)
- Bc. Zita Klímová – člen výboru pro audit
- Ing. Jiří Medřický – člen výboru pro audit (nezávislá osoba)

Hlavním účelem výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly.

4. Informace o kodexech řízení a správy společností

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákona o obchodních korporacích. Společnost při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu správy a řízení společností ČR (2018, dále jen „Kodex“). Pravidla stanovená v Kodexu se v určité míře překrývají s požadavky kladenými na správu a řízení obecně závaznými předpisy České republiky, proto lze říci, že Společnost pravidla stanovená v Kodexu, výslovně do své správy a řízení neimplementovala, činí pro účely této účetní závěrky prohlášení, že při své správě a řízení neuplatňuje pravidla stanovená v Kodexu jako celku.

5. Organizační struktura

Jediným akcionářem společnosti k 30. červnu 2021 je:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
Trigema Real Estate a.s.	5 000	100
Celkem	5 000	100

Akcionářem Trigema Real Estate a.s. k 30. červnu 2021 je:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
Trigema a.s.	100 000	100
Celkem	100 000	100

Základní kapitál Společnosti, který je plně splacen, je tvořen 5 kusy akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Práva a povinnosti spojené s akciemi na jméno jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění).

S každou akcií o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč je spojen jeden hlas na valné hromadě. Celkový počet hlasů na valné hromadě je 5. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Akcie mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé akcie. Práva spojená s hromadnou listinou nemohou být převodem dělena na podíly. Vlastník hromadné listiny má právo na její výměnu za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné listiny na základě písemné žádosti adresované společnosti, a to v sídle společnosti do 30 dnů od doručení takové žádosti. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení. Podíl na zisku se určuje poměrem jmenovité hodnoty jeho akcií ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů. Podíl členů správní rady na zisku může stanovit valná hromada ze zisku schváleného k rozdělení.

Jediný akcionář, společnost Trigema Real Estate a.s., je akciová společnost se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha. Konečným vlastníkem Trigema Real Estate a.s. je pan Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema Real Estate a.s. a člen správní rady Emitenta.

Společnost je přímo vlastněna a ovládaná společností Trigema Real Estate a.s., jakožto součást skupiny Trigema (mateřská společnost Trigema a.s. je konsolidující účetní jednotkou).

Emitent existuje s cílem realizace dluhopisů a hlavním předmětem je dále jeho činnosti poskytování půjček společností ve skupině.

6. Informace o odměnách statutárním auditorům

Odměna statutárnímu auditorovi k 30. červnu 2021 nebyla poskytnuta. Statutárním auditorem nebyly poskytnuty žádné další neauditní služby.

7. Hospodářské postavení společnosti

Stabilita společnosti je obchodním partnerům garantována silným akcionářským zázemím tvořeným mateřskou společností Trigema Real Estate a.s.

8. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.06.2021

Kromě následných události popsaných v příloze k účetní závěrce neexistují žádné další významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni.

9. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty

Prioritou společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí téměř výhradně v rámci skupiny a není účastníkem vnějšího trhu. V roce 2021 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to emisi a správě dluhopisů.

10. Významná soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

11. Významné smlouvy

Společnost neuzavřela žádnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

12. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

13. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

14. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnost dodržuje platnou legislativu v oblasti pracovněprávních vztazích. Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti, nicméně při obsazování pozic ve svých orgánech přistupuje ke všem kandidátům

nezaujatě a výlučně posuzuje jejich schopnosti a odborné znalosti. Společnost neměla v roce 2020 žádné zaměstnance.

15. Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Z tohoto důvodu není obchodní model připravován. Společnost vychází z analýzy skupinového cash flow konsolidačního celku konečného vlastníka, které se podrobuje rizikovým scénářům.

16. Údaje o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

Čestné prohlášení

Člen správní rady Společnosti prohlašuje, že pololetní zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této pololetní zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

Posouzení vývoje podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za první pololetí roku 2021 a srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku, zhodnocení možných rizik a nejistot v následujícím pololetí roku 2021

1. Zhodnocení činnosti společnosti

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů. První úpis Trigema I. VAR/2020 (ISIN CZ0003518078) byl zahájen dne 15. prosince 2017, přičemž další tranše proběhly v lednu roku 2018. Nominální hodnota dluhopisu byla 10 tis. Kč a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů byla 450 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6 M PRIBOR + 2,95% marže), který byl splatný pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci. Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 15. prosince 2020.

Dne 19. prosince 2018 byl zahájen druhý úpis Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) 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, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 19. červnu a 19. prosinci. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 19. prosince 2018.

V roce 2021 Společnost vydala novou třetí emisi dluhopisů TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,10 %, splatným jednou ročně zpětně k 27. lednu. Jedná se o dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 250 000 000 Kč s možností navýšení až do výše 500 000 000 Kč splatných v roce 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 300 000 000 Kč. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021.

V 1. polovině roku 2021 byla plně splacena poskytnutá zápůjčka včetně úroků od společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. v hodnotě 39 364 tis. Kč a dále byla částečně splacena zápůjčka od společnosti Trigema Projekt Braník a.s. v hodnotě 135 194 tis. Kč. Finanční prostředky z třetí emise dluhopisů a splacení půjček byly použity formou poskytnutých zápůjček spřízněným osobám, v celkové hodnotě 507 345 tis. Kč, k financování projektu LIHOVAR Smíchov, Skvřany a projektu Metro Invalidovna.

Ve výsledkové pozici byly náklady související s novou emisí dluhopisů klasifikovány jako náklady splňující definici transakčních nákladů dle IFRS 9 a byla o ně snížena nominální hodnota emitovaných

dluhopisů v celkové hodnotě 7 909 tis. Kč. Finanční náklady byly tvořeny výplatou úrokových výnosů věřitelům dluhopisů z druhé emise a dohadem na úrokový výnos z třetí emise dluhopisů v celkové hodnotě 21 042 tis. Kč. Finanční výnosy byly tvořeny úroky z poskytnutých půjček do Skupiny TRE v celkové hodnotě 21 038 tis. Kč. V souvislosti s třetí emisí dluhopisů byla evidována zvýšená hodnota odložené daňové pohledávky v hodnotě 1 255 tis. Kč. Společnost dosáhla zisku po zdanění 760 tis. Kč. Transakce související s poskytnutými zápůjčkami a emisí bondů se promítly do výkazu Cash Flow snížením počátečního zůstatku 41 991 tis. Kč na konečný zůstatek v hodnotě 14 840 tis. Kč.

Do konce roku 2021 dojde ke splacení zápůjčky od společnosti Trigema Projekt Braník a.s. v plné výši včetně úroků. Získané peněžní prostředky budou použity na financování projektů Skvrňany, LIHOVAR Smíchov a Paprsek.

Vedení společnosti pravidelně provádí analýzu skupinového cash flow, které podrobuje rizikovým scénářům. Společnost nevyhodnotila rizika neschopnosti uspokojit pohledávky věřitelů nebo nejistoty ohledně trvání společnosti v příštích šesti měsících.

2. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS).

Trigema Real Estate Finance a.s. vede podvojný účetnictví. Změny může provádět pouze určené pracoviště. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů Společnosti.

V Praze dne 24. září 2021



Ing. Marcel Soural

Člen správní rady

Trigema Real Estate Finance a.s.

Individuální účetní závěrka

za období od 1.ledna do 30. června 2021

(neauditovaná)

V souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Výkaz o finanční pozici

ke dni

(v tis. Kč)	Bod	30. června 2021	31. prosince 2020
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	4.1.	784 812	407 216
Odložená daň		1 255	53
Dlouhodobá aktiva celkem		786 067	407 269
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	4.2.	345	51 193
Stát – daňové pohledávky		123	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4.3.	14 840	41 991
Ostatní aktiva		440	258
Krátkodobá aktiva celkem		15 748	93 442
AKTIVA CELKEM		801 815	500 711
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	4.4.	5 000	5 000
Nerozdělený zisk		2 813	2 046
Vlastní kapitál celkem		7 813	7 046
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	4.5.	786 649	492 769
Odložená daň		-	-
Dlouhodobé závazky celkem		786 649	492 769
Krátkodobé závazky			
Emitované dluhopisy	4.6., 4.5	-	-
Závazky z obchodních vztahů		-	22
Ostatní závazky		7 353	874
Krátkodobé závazky celkem		7 353	896
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		801 815	500 711

Příloha k účetní závěrce na stranách 17 až 29 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz o úplném výsledku

za období šesti měsíců

(v tis. Kč)	Bod	Období od 1.1.2021 do 30.06.2021	Období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Ostatní náklady	5.1.	-420	-214
Provozní výsledek hospodaření		-420	-214
Výnosové úroky	5.2.	21 038	27 269
Nákladové úroky	5.3.	-21 042	-25 153
Ostatní finanční náklady		-34	-3
Ostatní finanční výnosy		-	261
Finanční výsledek hospodaření		-45	2 374
Zisk před zdaněním		-458	2 159
Daň ze zisku		1 225	-424
Zisk za období z pokračující činnosti		767	1 735
Ukončené činnosti			
Zisk za období z ukončených činností		-	-
Zisk připadající na vlastníky		767	1 735
Ostatní úplný výsledek			
Ostatní úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		-	-
Úplný výsledek za účetní období		760	1 735
Úplný výsledek připadající na vlastníky		767	1 735
Zisk na akciích (v Kč)	4.4.	152 017	347 084
Základní		153 430	347 084
Zředěný		153 430	347 084

Příloha k účetní závěrce na stranách 17 až 29 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz změn vlastního kapitálu

za období šesti měsíců

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2021	5 000	2 046	7 046
Úplný výsledek za účetní období	-	767	767
Konečný zůstatek k 30.6.2021	5 000	2 813	7 813

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2020	5 000	1 555	6 555
Úplný výsledek za účetní období	-	1 735	1 735
Konečný zůstatek k 30.06.2020	5 000	3 290	8 290

Vlastní kapitál k 30. červnu 2021 ve výši 7 813 tis. Kč (k 30.6.2020 – 8 290 tis. Kč) připadá jedinému akcionáři Trigema Real Estate a.s.

Příloha k účetní závěrce na stranách 17 až 29 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Výkaz peněžních toků

za období šesti měsíců

(v tis. Kč)	Období od 1.1.2021 do 30.6.2021	Období od 1.1.2020 do 30.6.2020
Počáteční stav finančních prostředků	41 991	30
Provozní činnost		
Zisk za účetní období před zdaněním	-465	2 159
Znehodnocení finančních aktiv	30	-261
Změna stavu ostatních aktiv	-182	-96
Změna stavu závazků	424	-234
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	4	-2 116
	-182	-547
Zaplacené úroky	-12 750	-24 576
Přijaté úroky	-	-
Zaplacená daň	-122	-169
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	- 623 650	31 910
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	317 889	-
Přijaté půjčky od spřízněných stran	-	1 200
Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti	-318 805	7 817
Finanční činnost		
Emise dluhopisů	291 654	-906
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	291 654	-906
Čistá změna peněžních prostředků	-27 151	6 911
Konečný stav peněžních prostředků	14 840	6 941

Příloha k účetní závěrce na stranách 17 až 29 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

Příloha v účetní závěrce

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 k 30. červnu 2021

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

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

Konečným vlastníkem Trigema a.s. je pan Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema a.s. a člen správní rady Společnosti.

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo

064 49 468

Členové statutárního orgánu k 30. červnu 2021

Člen správní rady

Ing. Marcel Soral

Organizační struktura

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší a nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema a.s. se sídlem Bucharova 2 641/14, Praha 5. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonává člen správní rady. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb spřízněných stran.

Změny v obchodním rejstříku v roce 2021

V roce 2021 byl z obchodního rejstříku vymazán Marcel Soral jako statutární ředitel a nyní působí jako člen správní rady v návaznosti na novelu zákona o obchodních korporacích.

2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální 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.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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.

2.2. Úpravy IFRS a účetní metody

Při sestavení účetní závěrky byly použity stejné účetní zásady, které byly uplatněny při sestavení roční účetní závěrky k 31. prosinci 2020.

3. Významná událost

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 a následně 5. října 2020 a 1. března 2021 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu pro veřejné zdraví, kterou COVID-19 představuje, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie.

Společnost sleduje aktuální situaci týkající se šíření nemoci COVID-19 v oblastech své činnosti a aktivně připravila opatření, která umožňují nepřetržitý provoz. Společnost nepředpokládá významné dopady současné situace na pokračování činnosti společnosti s ohledem na následující předpoklady a přijatá opatření:

- Vedení společnosti pravidelně provádí analýzu skupinového cash flow, které podrobuje rizikovým scénářům. Pravidelně komunikuje aktuální situaci s financujícími bankami, predikuje scénáře vývoje a informuje se o opatřeních spojených s touto mimořádnou situací.
- Vedení společnosti se stále informuje a má přehled o vládních plánech na zmírnění dopadů.
- Vedení společnosti prověřilo, že bude schopno dostát všem svým zasmluvněným závazkům v čas bez sankce za zpoždění nebo nedodání.

Na základě aktuálně veřejně dostupných informací, stávajících klíčových ukazatelů výkonnosti společnosti a s ohledem na přijatá opatření neočekává vedení společnosti bezprostřední významný negativní dopad pandemie COVID-19 na společnost, její fungování, finanční situaci a výsledek hospodaření. Nelze však vyloučit, že prodloužení současných opatření, znovuzavedení či zprísnění závazků nebo jejich následný negativní dopad na ekonomické prostředí, v němž společnost působí, bude mít negativní vliv na společnost, její finanční situaci a výsledek hospodaření ve střednědobém a dlouhodobém horizontu. Vedení společnosti danou situaci nadále pečlivě sleduje a bude reagovat tak, aby zmírnilo dopad těchto událostí a okolností dle aktuálního vývoje.

4. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

4.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

30. června 2021

	1-2 roky	2-5 let	>5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	307 930	477 106	-	785 036
Snížení hodnoty	-224	-	-	-224
Celkem	307 706	477 106	-	784 812

31. prosince 2020

	1-2 roky	2-5 let	>5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	407 399	-	-	407 399
Snížení hodnoty	-183	-	-	-183
Celkem	407 216	-	-	407 216

Součástí dlouhodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které mají splatnost jako jistina půjčky. Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 6,60 % p.a. (2020 -5,70% p.a.).

4.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 30.06.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Půjčky spřízněným osobám	345	51 204
Snížení hodnoty	-	-11
Celkem	345	51 193

Součástí krátkodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které jsou splatné do 12 měsíců ode dne účetní závěrky. Všechny krátkodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 6,60 % p.a. (2020 – 5,70% p.a.).

4.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.06.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Peněžní prostředky v bance	14 840	41 991
Celkem	14 840	41 991

Společnost k 30. červnu 2021 nemá žádné peněžní prostředky v hotovosti (k 31.12.2020 žádné peněžní prostředky v hotovosti neměla).

4.4. Vlastní kapitál

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

Základní kapitál

Schválený a plně splacený základní kapitál byl k 30. červnu 2021 tvořen 5 ks akciemi na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Akcie představují 100 % podíl na základní kapitálu společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. S akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. Práva a povinnosti spojené s akciemi na jméno jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění). Akcionáři společnosti nejsou omezeni ve svých právech spojených s akciemi ani na výplatě dividendy. Akcionáři mají právo obdržet dividendy a na valné hromadě společnosti mají k dispozici 1 hlas na akcii o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč.

	30.6.2021	31.12.2020
Počet akcií na počátku účetního období	5	5
Nově emitované a splacené akcie během účetního období	-	-
Počet akcií na konci období	5	5
Nominální hodnota akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Základní kapitál	5 000	5 000

Zisk na akcii

Základní zisk na akcii v Kč na 1 000 000 Kč nominální hodnoty je 153 430 Kč (347 083 Kč k 30.6.2020). Výpočet základního zisku na akcii k 30. červnu 2021 vycházel ze zisku náležejícího akcionáři ve výši 767 150 Kč (1 735 619 Kč k 30.6.2020). Společnost nevydala žádné konvertibilní dluhopisy ani jiné finanční nástroje s potenciálním ředícím účinkem na akcie, zředěný zisk na akcii je stejný jako základní zisk na akcii.

4.5. Emitované dluhopisy

	k 30.6.2021		k 31.12.2020	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy Trigema II. 5,10/2023	50 000	493 905	50 000	492 769
Emitované dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25	50 000	292 744	-	-
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	100 000	786 649	50 000	492 769
Dlouhodobé závazky celkem	100 000	786 649	50 000	492 769
	-	-	-	-
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	-	-	-	-
Krátkodobé závazky celkem	-	-	-	-
časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF5, 10/25	x	6 503	x	-
časově rozlišené úroky – Trigema II. 5,10/2023	x	850	x	850
Časově rozlišené úroky – celkem		7 353		850
Celkem		794 002		493 619

Dluhopis Trigema II. 5,10/2023

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19. prosince 2018 v celkové nominální hodnotě 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, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 19.červnu a 19.prosinci. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 tis. Kč.

Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25

Dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25 (ISIN CZ0003529554) byly emitovány 27. ledna 2021 v celkové nominální hodnotě 300 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 6 tis. Kč), s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 500 000 tis. Kč do 6. ledna roku 2022. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným ročně zpětně k 27. lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 7 909 tis. 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 společností Trigema Real Estate a.s.

Právo Emitenta na odkup Dluhopisů od Vlastníků dluhopisů a právo Emitenta rozhodnout o předčasném splacení se Dluhopisů v případě porušení povinnosti převést Dluhopisy na Emitenta se nepoužije. Toto ustanovení platí pro druhou emisi dluhopisu. Pro novou třetí emisi vyplývá dle prospektu následující. Počínaje 2. výročím od Data emise (včetně) má Emitent právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy k jakémukoliv dni, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 45 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Emitent je povinen splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos.

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech v amortizovaných pořizovacích nákladech k 30. červnu 2021:

v tis. Kč	ISIN	Jistina	Naběhlý úrok	Neamortizovaný poplatek	Úroková sazba (%)	Efektivní úroková sazba (%)
Dluhopis Trigema II.						
5,10/2023	CZ0003520603	500 000	6 296	-11 541	5,1 %	5,6 %
Dluhopis TRIGEMA						
REF5, 10/25	CZ0003529554	300 000	7 156	-7 909	5,1%	5,76%
Celkem		800 000	13 452	-19 450		

Informace o reálné hodnotě

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu úročených dluhopisů vykazovaných v amortizovaných pořizovacích nákladech (v tis. Kč)

	ISIN	účetní hodnota	k 30.6.2021 reálná hodnota	účetní hodnota	k 31.12.2020 reálná hodnota
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech II. 5,10/2023	CZ0003520603	494 755	500 000	493 619	500 000
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF5, 10/25	CZ0003529554	299 247	300 000	-	-

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 19. prosince 2018.

Dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021.

4.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Závazky z obchodních vztahů – třetí strany	-	22
Ostatní závazky	7 353	874
Celkem	7 353	896

Ostatní závazky k 30. červnu 2021 . představují časově rozlišené úrokové náklady z dluhopisů za období 19.6.2021-30.6.2021 ve výši 850 tis. Kč splatné v prosinci 2021 a dohad na úrokové náklady z dluhopisů za období 1.1.2021 – 30.6.2021 ve výši 6 503 tis. Kč splatné v lednu 2022 (k 31.12.2020 představují vytvořený dohad na daň z příjmů za rok 2020 ve výši 24 tis. Kč a časově rozlišené úrokové náklady z dluhopisů za období 19.12.2020-31.12.2020 ve výši 850 tis. Kč).

5. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

5.1. Ostatní náklady

	1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020
Ostatní náklady	420	214
Celkem	420	214

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

5.2. Výnosové úroky

	1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020
Úroky z poskytnutých půjček	21 038	27 269
Celkem	21 038	27 269

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám.

5.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020
Úroky z emitovaných dluhopisů	21 042	25 153
Celkem	21 042	25 153

Nákladové úroky představují úroky z emitovaných dluhopisů ve výši efektivní úrokové sazby. Ostatní finanční náklady souvisejí s emisí dluhopisů.

5.4. Řízení finančních rizik

Řízení rizik je detailně popsáno v roční účetní závěrce k 31.prosinci 2020, ve sledovaném období od 1. ledna 2021 do 30.června nedošlo k žádným změnám.

5.4.1. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

System zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS).

Trigema Real Estate Finance a.s. vede podvojný účetnictví. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů společnosti.

6. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známá 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.

7. Transakce se spřízněnými stranami

7.1. Obchodní transakce

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2021	Zůstatek k 31.12.2020
Trigema a.s.	-	21
Celkem	-	21

Náklady - spřízněné strany

	1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020
Trigema a.s.	24	135
Trigema Development s.r.o.	-	1
Nákupy od spřízněných stran celkem	24	136

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

7.2. Půjčky spřízněným stranám

Dlouhodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2021			Zůstatek k 31.12.2020		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Projekt Braník a.s.	-	31 414	44 200	-	26 608	184 200
Trigema Projekt Omega s.r.o.	-224	16 204	96 266	-183	13 065	91 266
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	-	16 008	73 600	-	13 360	78 900
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	-	9 291	338 350	-	-	-
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	-	465	129 000	-	-	-
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	-	138	30 100	-	-	-
Celkem dlouhodobé půjčky	-224	73 520	711 516	-183	53 033	354 366

Krátkodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2021			Zůstatek k 31.12.2020		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Real Estate a.s.	-	345	-	-	-	-
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	-	-	-	-	35 214	4 150
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	-	-	-	-11	4 640	7 200
Celkem krátkodobé půjčky	-	345	-	-11	39 854	11 350

Výnosové úroky – spřízněné strany

	1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020
Trigema Projekt Braník, a.s.	4 805	6 340
Trigema Projekt CSV s.r.o.	-	8 485
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	465	-
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	-	574
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	9 293	-
Trigema Projekt Omega s.r.o.	3 140	2 918
Trigema Projekt Rokycanská s.r.o.	-	2 939
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30	-
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	165	1 058
Trigema Real Estate a.s.	354	2 532
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	138	-
Trigema Stodůlky a.s.	2 648	2 423
Výnosové úroky od spřízněných stran celkem	21 038	27 269

Nákladové úroky - spřízněné strany

	1.1.-30.6.2021	1.1.-30.6.2020
Trigema Real Estate a.s.	-	34
Nákladové úroky od spřízněných stran celkem	-	34

7.3. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2021 ani v roce 2020 žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

7.4. Odměna statutárnímu auditorovi

Odměna za poskytnuté auditorské služby během roku 2021 nebyla poskytnuta ani vyfakturována, ani žádné neauditní služby.

7.5. Následné události

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

V Praze dne 24. září 2021



Ing. Marcel Soral

Člen správní rady