



Trigema Real Estate Finance a.s.

Pololetní zpráva Emitenta za první pololetí roku 2022



Obsah

Výroční zpráva	3
I. Charakteristika společnosti	3
II. Přehled činnosti společnosti.....	3
III. Povinné údaje dle zákona	4
IV. Organizační struktura.....	5
V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti	6
VI. Informace o odměnách statutárním auditorům	8
VII. Hospodářské postavení společnosti	8
VIII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.06.2022	8
IX. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty	8
X. Významná soudní řízení	8
XI. Významné smlouvy	8
XII. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí	8
XIII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu	8
XIV. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy	8
XV. Obchodní model podniku a jeho tvorba	9
XVI. Údaje o organizačních složkách v zahraničí	9
XVII. Čestné prohlášení	9
Posouzení vývoje podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za první pololetí roku 2022 a srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku, zhodnocení možných rizik a nejistot v následujícím pololetí roku 2022.....	10
1. Podnikatelská činnost a stav majetku	10
2. Koncepce činnosti společnosti pro rok 2022.....	11
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví.....	11
Účetní závěrka za období od 1. ledna do 30. června 2022 (neauditovaná).....	12
Výkaz o finanční pozici	13
Výkaz o úplném výsledku	14
Výkaz změn vlastního kapitálu.....	15
Výkaz peněžních toků	16
Příloha k 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	18



3.	Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici	19
3.1.	Dlouhodobé poskytnuté půjčky	19
3.2.	Krátkodobé poskytnuté půjčky	20
3.3.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	21
3.4.	Vlastní kapitál	21
3.5.	Emitované dluhopisy	22
3.6.	Krátkodobé závazky	24
4.	Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku	25
4.1.	Ostatní náklady	25
4.2.	Výnosové úroky	25
4.3.	Nákladové úroky a ostatní finanční náklady	25
5.	Řízení finančních rizik	26
5.1.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	26
6.	Podmíněná aktiva a závazky	26
7.	Transakce se spřízněnými stranami	26
7.1.	Obchodní transakce	26
7.2.	Půjčky spřízněným stranám	26
7.3.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení	27
7.4.	Odměna statutárnímu auditorovi	27
7.5.	Následné události	28



Výroční zpráva

I. 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.

II. 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 500 000 000 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.

Dne 27. ledna 2022 byly emitovány dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) v celkové nominální hodnotě Kč 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27.červenci a 27.lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 400 000 000 Kč. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2022.

V roce 2022 u Společnosti nedošlo k žádné změně v obchodním rejstříku u předmětu podnikání, tudíž nebyly uvedeny žádné nové významné produkty či služby.

Postavení Společnosti na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je poskytování vnitroskupinového financování.



III. Povinné údaje dle zákona

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu emitenta a jeho konsolidačního celku k rizikům

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.

Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2022

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 2022 ani v roce 2021 žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Osoby s řídicí pravomocí nemají z titulu své funkce nárok na žádné odměny.

Valná hromada

Postupy rozhodování a působnost valné hromady

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.

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.



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

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.

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

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.

IV. Organizační struktura

Jediným akcionářem společnosti k 30. červnu 2022 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 2022 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 kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Práva a povinnosti spojené s kmenovými 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. Vlastní 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 a statutárního ředitele 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 Soural, předseda představenstva společnosti Trigema Real Estate 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 jeho činnosti je dále poskytování půjček společností ve skupině.

Osoby s řídicí pravomocí od emitenta za účetní období nepřijaly žádné peněžité nebo nepeněžité příjmy.

V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Emitenta dle prospektu vycházející z údajů uvedených v účetní závěrce Emitenta k 30.06.2022, 31.12.2021 a 30.06.2021. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle mezinárodních standardů pro finanční výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a jsou auditované statutárním auditorem.

Vybrané ukazatele (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici

(v tis. Kč)	30. června 2022	31. prosince 2021
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	879 622	711 344
Odložená daň	169	94
Krátkodobá aktiva		
Poskytnuté krátkodobé půjčky	275 625	81 143
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	53 413	18 507
Ostatní aktiva	554	243
AKTIVA CELKEM	1 209 383	811 331



VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	5 000	5 000
Nerozdělený zisk	3 309	2 535
Dlouhodobé závazky		
Emitované dluhopisy	1 182 213	788 793
Krátkodobé závazky		
Emitované dluhopisy	18 861	15 003
Ostatní závazky	-	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM	1 209 383	811 331

Výkaz o úplném výsledku za období od 1.ledna do 30. června

(v tis. Kč)	30. června 2022	30. června 2021
Výnosové úroky	36 383	21 038
Nákladové úroky	-35 267	-21 042
Ostatní finanční náklady	-25	-34
Ostatní finanční výnosy	-	-
Ostatní náklady	-393	-420
Zisk před zdaněním	698	-458
Daň ze zisku	76	1 225
Zisk za účetní období	774	767
Zisk připadající na vlastníky	774	767
Úplný výsledek připadající na vlastníky	774	767
Zisk na akcii (v Kč)	154 666	153 400
Základní	154 666	153 400
Zředěný	154 666	153 400



Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 1.ledna do 30. června 2022

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2022	5 000	2 535	7 535
Úplný výsledek za účetní období	-	774	774
Konečný zůstatek k 30.06.2022	5 000	3 309	8 309

Důležitá rizika a nejistoty, které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti jsou popsány v příloze k účetní závěrce.

VI. Informace o odměnách statutárním auditorům

Odměna statutárnímu auditorovi k 30. červnu 2022 nebyla poskytnuta. Statutárním auditorem nebyly poskytnuty žádné další neauditní služby.

VII. Hospodářské postavení společnosti

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

VIII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.06.2022

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

IX. 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 2022 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to emisi a správě dluhopisů.

X. Významná soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

XI. Významné smlouvy

Společnost neuzavřela žádnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

XII. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí.

XIII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykouvává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

XIV. 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 nezájatě a výlučně posuzuje jejich schopnosti a odborné znalosti. Společnost neměla v roce 2022 žádné zaměstnance.



XV. Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnost je založena 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.

XVI. Údaje o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

XVII. Čestné prohlášení

Člen správní rady Společnosti prohlašuje, že výroční 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 výroční 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 2022 a srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku, zhodnocení možných rizik a nejistot v následujícím pololetí roku 2022

1. Podnikatelská činnost a stav majetku

Vznik společnosti 20. září 2017 byl účelově zaměřen na vydání cenných papírů – dluhopisů.

První emise ze dne 15. prosince 2017, kdy bylo upsáno 450 000 tis. Kč a jednalo se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6 M PRIBOR + 2,95% marže). Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 15. prosince 2020.

Dne 19. prosince 2018 byl zahájen druhý úpis v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.). Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023.

Dne 27. ledna 2021 Společnost vydala 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 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.

Dne 27. ledna 2022 Společnost vydala novou čtvrtou emisi dluhopisů Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) v celkové nominální hodnotě Kč 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27.červenci a 27.lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 400 000 000 Kč. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2022.

V 1. polovině roku 2022 byly navýšeny dlouhodobé zápůjčky od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. v hodnotě 139 100 tis. Kč. a dále od společnosti Trigema Stodůlky a.s. v hodnotě 28 600 tis. Kč. Byla poskytnuta nová krátkodobá zápůjčka společnosti Trigema Real Estate a.s. v hodnotě 170 000 tis. Kč, dále byla navýšena zápůjčka společnosti Nájemní byty Plzeň s.r.o. v hodnotě 24 100 tis. Kč. Finanční prostředky ze čtvrté emise dluhopisů byly distribuovány v rámci skupiny Trigema Real Estate.

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 9 939 tis. Kč. Finanční náklady byly tvořeny výplatou úrokových výnosů věřitelům dluhopisů z druhé a třetí emise a dohadem na úrokový výnos z třetí a čtvrté emise dluhopisů v celkové hodnotě 35 267 tis. Kč. Finanční výnosy byly tvořeny úroky z poskytnutých půjček do Skupiny TRE v celkové hodnotě 36 383 tis. Kč. Společnost dosáhla zisku po zdanění 796 tis. Kč.

Transakce související s poskytnutými zápůjčkami a emisí bondů se promítly do výkazu Cash Flow zvýšením počátečního zůstatku 18 507 tis. Kč na konečný zůstatek v hodnotě 53 416 tis. Kč.

Vedení společnosti pravidelně provádí analýzu skupinového cash flow, které podrobuje rizikovým scénářům. Vedení společnosti posoudilo nestabilní geopolitickou situaci spojenou s vlivem ruské invaze na Ukrajinu a shledalo, že nemá zásadní vliv. Skupina nepůsobí na dotčených trzích a chod Skupiny není



závislý na komoditách ovlivněných ruskou invazí. Společnost nevyhodnotila rizika neschopnosti uspokojit pohledávky věřitelů nebo nejistoty ohledně trvání společnosti v příštích šesti měsících.

2. Koncepce činnosti společnosti pro rok 2022

Společnost hodlá pokračovat ve své činnosti, a to emisi a správě dluhopisů a poskytování úvěrů/zápůjček společnostem ve skupině TRIGEMA.

Člen správní rady realizoval úkoly související s emitovanými dluhopisy, tj. průběžně připravoval, sledoval a analyzoval plnění realizace projektů, plnění hospodářských výsledků společnosti, finanční a majetkovou situaci, platební schopnost, hodnotil obchodní politiku společnosti a upravoval marketingovou strategii. V závěru roku sestavil vizi dalšího vývoje společnosti.

3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta 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. 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.

Společnost bere v potaz a průběžně vyhodnocuje dopad klimatických změn na činnost společnosti.

V Praze, dne 26. září 2022

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady



Trigema Real Estate Finance a.s.

Účetní závěrka za období od 1. ledna do 30. června 2022
(neauditovaná)

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



Výkaz o finanční pozici

ke dni 30. června 2022

(v tis. Kč)	Bod	30. června 2022	31. prosince 2021
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	879 622	711 344
Odložená daň		169	94
Dlouhodobá aktiva celkem		879 791	711 438
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	275 625	81 143
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	53 413	18 507
Ostatní aktiva		554	243
Krátkodobá aktiva celkem		329 592	99 893
AKTIVA CELKEM		1 209 383	811 331
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
3.4.			
Základní kapitál		5 000	5 000
Nerozdělený zisk		3 309	2 535
Vlastní kapitál celkem		8 309	7 535
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5.	1 182 213	788 793
Dlouhodobé závazky celkem		1 182 213	788 793
Krátkodobé závazky			
3.6., 3.5.			
Emitované dluhopisy		18 861	15 003
Závazky z obchodních vztahů		-	-
Krátkodobé závazky celkem		18 861	15 003
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 209 383	811 331

Příloha k účetní závěrce na stranách 12 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz o úplném výsledku

za období od 1. ledna do 30. června			
(v tis. Kč)	Bod	Za období roku 2022	Za období roku 2021
Výnosové úroky	4.2.	36 383	21 038
Nákladové úroky	4.3.	-35 267	-21 042
Ostatní finanční náklady		-25	-34
Ostatní finanční výnosy		-	-
Ostatní náklady	4.1.	-393	-420
Zisk před zdaněním		698	-458
Daň ze zisku – odložená		76	1 225
Zisk za období z pokračující činnosti		774	767
Zisk připadající na vlastníky		774	767
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		-	-
Úplný výsledek za účetní období			
Úplný výsledek připadající na vlastníky		774	767
		774	767
Zisk na akcii (v Kč)	3.4.	154 666	153 400
Základní		154 666	153 400
Zředěný		154 666	153 400

Příloha k účetní závěrce na stranách 12 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz změn vlastního kapitálu

za období od 1. ledna do 30. června 2022

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2022	5 000	2 535	7 535
Úplný výsledek za účetní období	-	774	774
Konečný zůstatek k 30. červnu 2022	5 000	3 309	8 309

	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. 06. 2021	5 000	2 813	7 813

Vlastní kapitál k 30. červnu 2022 ve výši 8 331 tis. Kč (k 30.6.2021 – 7 813 tis. Kč) připadá jedinému akcionáři Trigema Real Estate a.s.

Příloha k účetní závěrce na stranách 12 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz peněžních toků

za období od 1. ledna do 30. června

(v tis. Kč)	Bod	Za období roku 2022	Za období roku 2021
Počáteční stav finančních prostředků		18 507	41 991
Provozní činnost			
Zisk za účetní období před zdaněním		698	-458
Změna stavu ostatních aktiv		-186	-182
Změna stavu závazků		-557	424
Znehodnocení finančních aktiv		22	30
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky		-1 116	4
		-1 139	-182
Zaplacené úroky		-	-12 750
Přijaté úroky		-	-
Zaplacená daň		-102	-122
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	3.1 3.2	-326 400	- 623 650
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám		-	317 889
Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti		-327 640	-318 805
Finanční činnost			
Splátka dluhopisů		-	-
Emise dluhopisů	3.5	362 550	291 654
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		362 550	291 654
Čistá změna peněžních prostředků		34 909	-27 151
Konečný stav peněžních prostředků		53 416	14 840

Příloha k účetní závěrce na stranách 12 až 28 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Příloha k 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, 2018, 2021 a 2022 dluhopisy, kterými financuje projektové společnosti části skupiny zastřešené společností Trigema Real Estate a.s.

Akcionáři k 30. červnu 2022

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 30.06.2022

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 2022

V roce 2022 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.



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 2021.



3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

Stav k 30.6.2022

	1-2 roky	2-5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	746 044	133 816	879 860
Snížení hodnoty	-237	-	-237
Celkem	745 807	133 816	879 622

Stav k 31.12.2021

	1-2 roky	2-5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	23 239	688 320	711 559
Snížení hodnoty	-216	-	-216
Celkem	23 023	688 320	711 343

Další informace

2022

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 30.06.2022
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	31.12.2024	517 738
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	31.12.2022	23 239
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	31.12.2026	133 816
Trigema Stodůlky a.s.	31.12.2024	138 635
Trigema Projekt Omega s.r.o.	31.12.2026	66 432
Celkem		879 860

2021

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 31.12.2021
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	31.12.2024	378 638
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	29.12.2023	23 239
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	31.12.2026	133 816
Trigema Stodůlky a.s.	31.12.2024	110 035
Trigema Projekt Omega s.r.o.	31.12.2026	65 831
Celkem		711 559



Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

Dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou k 30.6.2022 i 31.12.2021 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9.

Součástí položky dlouhodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které mají splatnost jako jistina půjčky. Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 7,50 % p.a. (k 31.12.2021 - 6,60 % p.a.).

Změna úrokové sazby nepředstavuje modifikaci finančního aktiva. Protistrana může úvěr splatit bez výrazné sankce a za současných podmínek by byla schopna získat financování na trhu. Na základě těchto skutečností společnost účtuje o úpravě úrokové sazby, která odráží aktuální tržní podmínky (vč. úvěrového rizika společnosti), jako o změně plovoucího složky úrokové sazby. Efektivní úroková sazba úvěru je revidována tak, aby odrážela nové podmínky, a není zaúčtován žádný modifikační zisk/ztráta. Zvýšení úrokové sazby odráží aktuální podmínky na trhu a nepředstavuje úlevu z důvodu zvýšeného úvěrového rizika.

3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Půjčky spřízněným osobám	275 625	81 143
Snížení hodnoty	-	-
Celkem	275 625	81 143

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 7,50 % p.a. (k 31.12.2021 -6,60 % p.a.).

2022

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 30.6.2022
Trigema Projekt Braník a.s.	31.12.2022	178
Nájemní byty Plzeň s.r.o.	31.12.2022	69 833
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	31.12.2024	16 851
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	31.12.2022	837
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	31.12.2026	4 864
Trigema Stodůlky a.s.	31.12.2024	4 448
Trigema Projekt Omega s.r.o.	31.12.2026	1 772
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2022	176 842
Celkem		275 625



2021

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 31.12.2021
Trigema Projekt Braník a.s.	31.12.2022	36 112
Nájemní byty Plzeň s.r.o.	31.12.2022	45 031
Celkem		81 143

Krátkodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny krátkodobé poskytnuté půjčky jsou k 30.6.2022 i 31.12.2021 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9, jelikož nedošlo k významnému zvýšení rizika selhání od prvotního zaúčtování tohoto finančního instrumentu.

3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 31.12.2021
Peněžní prostředky v bance	53 413	18 507
Celkem	53 413	18 507

Společnost k 30.6.2022 nemá žádné peněžní prostředky v hotovosti (k 31.12.2021 žádné peněžní prostředky v hotovosti neměla).

3.4. 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 2022 tvořen 5 kmenovými akciemi o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Kmenové akcie představují 100 % podíl na základní kapitálu společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. S kmenovými akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. Práva a povinnosti spojené s kmenovými 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.

	30.6.2022	31.12.2021
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

Zisk na akcii



Základní zisk na akcii v Kč na 1 000 000 Kč nominální hodnoty je 154 666 Kč (153 430 Kč k 30.6.2021). Výpočet základního zisku na akcii k 30. červnu 2022 vycházel ze zisku náležejícího akcionáři ve výši 773 330 Kč (767 150 Kč k 30.6.2021). 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.

3.5. Emitované dluhopisy

	k 30.6.2022		k 31.12.2021	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy – Trigema REF VAR/25	4 000	391 337	-	-
Emitované dluhopisy – Trigema REF5,10/2025	6 000	294 600	6 000	293 719
Emitované dluhopisy Trigema II. 5,10/2023	50 000	496 276	50 000	495 074
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	60 000	1 182 213	56 000	788 793
Dlouhodobé závazky celkem	60 000	1 182 213	56 000	788 793
Časově rozlišené úroky – Trigema REF VAR/25	x	11 509	x	-
časově rozlišené úroky – Trigema REF5,10/2025	x	6 502	x	14 153
časově rozlišené úroky – Trigema II. 5,10/2023	x	850	x	850
Časově rozlišené úroky – celkem	x	18 861	x	15 003
Celkem	x	1 201 074	x	803 796

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 50tis. 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.

Dluhopis Trigema REF VAR/25

Dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) byly emitovány 27. ledna 2022 v celkové nominální hodnotě Kč 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27.červenci a 27.lednu. Dluhopisy jsou splatné 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 9 939 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. a finanční zárukou od společnosti Trigema Real Estate a.s. až do výše 1 000 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 30. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. Dle neauditované konsolidované účetní závěrky Trigema Real Estate a.s. byly tyto finanční kovenanty splněny k 30.6.2022.

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 emisi dluhopisu Trigema II. 5,10/2023. Pro novou čtvrtou a 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. Emitent v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech v amortizovaných pořizovacích nákladech k 30. červnu 2022:

v tis. Kč	ISIN	Jistina	Naběhlý úrok	Neamortizovaný poplatek	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis Trigema II. 5,10/2023	CZ0003520603	500 000	8 666	-11 541	5,10 %	5,60 %
Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25	CZ0003529554	300 000	9 012	-7 909	5,10 %	5,76 %
Dluhopis Trigema REF VAR/25	CZ0003537367	400 000	12 784	-9 939	6,77 %	7,71 %
Celkem		1 200 000	30 462	-29 389	x	x



Podrobné informace o emitovaných dluhopisech v amortizovaných pořizovacích nákladech k 31. prosinci 2021:

v tis. Kč	ISIN	Jistina	Naběhlý úrok	Neamortizovaný poplatek	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis Trigema II. 5,10/2023	CZ0003520603	500 000	331	-5 004	5,10 %	5,60 %
Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25	CZ0003529554	300 000	15 780	-7 131	5,10 %	5,76 %
Celkem		800 000	16 111	-12 315	x	x

Informace o reálné hodnotě

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

	ISIN	k 30.6.2022		k 31.12.2021	
		účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech II. 5,10/2023	CZ0003520603	497 125	500 000	495 924	486 558
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF5, 10/25	CZ0003529554	301 102	300 000	307 872	302 804
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF VAR/25	CZ0003537367	402 845	400 000	-	-

Reálná hodnota stanovená pro účely zveřejnění byla vypočtena na základě současné hodnoty budoucích peněžních toků z jistin a úroků, diskontovaných tržní úrokovou sazbou k rozvahovému dni.

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.

Dluhopisy TRIGEMA REF VAR/25 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2022.

3.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2022	Zůstatek k 31.12. 2021
Závazky z obchodních vztahů – třetí strany	-	-
Emitované dluhopisy	18 861	15 003
Celkem	18 861	15 003

Emitované dluhopisy tvoří k 30.06.2022 časově rozlišené úrokové náklady z dluhopisů.



4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

	1.11-30.06. 2022	1.11-30.06. 2021
Ostatní náklady	393	420
Celkem	393	420

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

4.2. Výnosové úroky

	1.11-30.06. 2022	1.11-30.06. 2021
Úroky z poskytnutých půjček	36 383	21 038
Celkem	36 383	21 038

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám.

4.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	1.11-30.06. 2022	1.11-30.06. 2021
Úroky z emitovaných dluhopisů	35 267	21 042
Celkem	35 267	21 042

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



5. Řízení finančních rizik

Řízení rizik je detailně popsáno v roční účetní závěrce k 31.prosinci 2021, ve sledovaném období od 1. ledna do 30.června 2022 nedošlo k žádným změnám.

5.1. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu 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. 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 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.

7. Transakce se spřízněnými stranami

7.1. Obchodní transakce

Žádné obchodní transakce se spřízněnými stranami se nevyskytují.

7.2. Půjčky spřízněným stranám

Dlouhodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.06.2022			Zůstatek k 31.12.2021		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.		20 888	496 850	20 888		357 750
Trigema Projekt Omega s.r.o.	-237	19 115	47 317	-216	19 115	46 716
Trigema Stodůlky a.s.		18 535	120 100		18 535	91 500
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.		1 039	22 200		1 039	22 200
Trigema Projekt Kappa s.r.o.		4 816	129 000		4 816	129 000
Celkem dlouhodobé půjčky	-237	64 393	815 467	-216	64 393	647 166



Krátkodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.06.2022			Zůstatek k 31.12.2021		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Projekt Braník a.s.	-	178	-	-	112	36 000
Nájemní byty Plzeň s.r.o.	-	1 233	68 600	-	531	44 500
Trigema Real Estate a.s.	-	6 842	170 000	-	-	-
Trigema Stodůlky s.r.o.	-	4 447	-	-	-	-
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	-	16 851	-	-	-	-
Trigema Projekt Omega s.r.o.	-	1 772	-	-	-	-
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	-	837	-	-	-	-
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	-	4 864	-	-	-	-
Celkem krátkodobé půjčky	-	37 024	238 600	-	643	80 500

Výnosové úroky – spřízněné strany

	1.11-30.06. 2022	1.11-30.06. 2021
Trigema Projekt Braník, a.s.	66	4 805
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	16 851	9 293
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	4 864	465
Trigema Projekt Omega s.r.o.	1 772	3 140
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	-	30
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	-	165
Trigema Real Estate a.s.	6 842	354
Trigema Skvrňany s.r.o.	837	138
Nájemní byty Plzeň	703	-
Trigema Stodůlky a.s.	4 447	2 648
Výnosové úroky od spřízněných stran celkem	36 382	21 038

7.3. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2022 ani v roce 2021 žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

7.4. Odměna statutárnímu auditorovi

Během 1. poloviny roku 2022 nebyly poskytnuty ani vyfakturovány žádné auditní ani neauditní služby.



7.5. Následné události

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

V Praze dne 26. září 2022

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady