



Trigema Real Estate Finance a.s.

Pololetní zpráva Emitenta za první pololetí roku 2023



Obsah

Výroční zpráva	4
I. Charakteristika společnosti	4
II. Přehled činnosti společnosti	4
III. Povinné údaje dle zákona	5
IV. Organizační struktura	6
V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti	7
VI. Informace o odměnách statutárním auditorům	9
VII. Hospodářské postavení společnosti	9
VIII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2023	9
IX. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty	9
X. Významná soudní řízení	10
XI. Významné smlouvy	10
XII. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí	10
XIII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu	10
XIV. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy	10
XV. Obchodní model podniku a jeho tvorba	10
XVI. Údaje o organizačních složkách v zahraničí	10
XVII. Čestné prohlášení	10
Posouzení vývoje podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za první pololetí roku 2023 a srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku, zhodnocení možných rizik a nejistot v následujícím pololetí roku 2023	11
1. Podnikatelská činnost a stav majetku	11
2. Koncepce činnosti společnosti pro rok 2023	12
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu emitenta k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	12
Účetní závěrka za období od 1. ledna do 30. června 2023 (neauditovaná)	13
Výkaz o finanční pozici	14
Výkaz o úplném výsledku	15
Výkaz změn vlastního kapitálu	16
Výkaz peněžních toků	17
Příloha k účetní závěrce	18
1. Charakteristika a hlavní aktivity	18
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky	19
2.1. Základní východiska	19
2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	19
2.3. Úpravy IFRS a účetní metody	20
3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici	21
3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky	21



3.2.	Krátkodobé poskytnuté půjčky	22
3.3.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	22
3.4.	Vlastní kapitál	23
3.5.	Emitované dluhopisy	24
3.6.	Krátkodobé závazky	27
4.	Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku	28
4.1.	Ostatní náklady	28
4.2.	Výnosové úroky	28
4.3.	Nákladové úroky a ostatní finanční náklady	28
5.	Řízení finančních rizik	29
5.1.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	29
6.	Podmíněná aktiva a závazky	29
7.	Transakce se spřízněnými stranami	29
7.1.	Obchodní transakce	29
7.2.	Půjčky spřízněným stranám	30
7.3.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení	31
7.4.	Odměna statutárnímu auditorovi	31
7.5.	Následné události	31



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 (6M 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 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 tis. Kč s možností navýšení až do výše 500 0000 tis. Kč spatných v roce 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 300 000 tis. 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 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, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. 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 přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2022.

Dne 20. června 2023 Společnost vydala pátou emisi dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024. Ke konci pololetí byly upsány dluhopisy v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20.červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 20. června 2023.

V roce 2023 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 2023

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 2023 ani v roce 2022 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 2023 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 2023 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. 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 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.s. a člen správní rady Emitenta.

Společnost je přímo vlastněna a ovládána 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 společně 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 30.6.2023, 31.12.2022 a 30.6.2022. 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 2023	31. prosince 2022
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	1 577 233	1 067 548
Odložená daň	-	-
Krátkodobá aktiva		
Poskytnuté krátkodobé půjčky	6 836	117 832
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	49 363	45 267
Ostatní aktiva	871	187
AKTIVA CELKEM	1 634 303	1 230 834

**VLASTNÍ KAPITÁL A
ZÁVAZKY****Vlastní kapitál**

Základní kapitál	5 000	5 000
Nerozdělený zisk	9 645	3 124

Dlouhodobé závazky

Emitované dluhopisy	1 082 991	691 882
Odložená daň	453	369

Krátkodobé závazky

Emitované dluhopisy	523 484	529 630
Závazky z obchodních vztahů	11 107	97
Ostatní závazky	1 623	732

**VLASTNÍ KAPITÁL A
ZÁVAZKY CELKEM**

1 634 303 **1 230 834**

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

(v tis. Kč)	30. června 2023	30. června 2022
Výnosové úroky	52 559	36 383
Nákladové úroky	-43 609	-35 267
Ostatní finanční náklady	-6	-25
Ostatní finanční výnosy	-	-
Ostatní náklady	-687	-393
Zisk před zdaněním	8 257	698
Daň ze zisku	-1 736	76
Zisk za účetní období	6 521	774
Zisk připadající na vlastníky	6 521	774
Úplný výsledek připadající na vlastníky	6 521	774
Zisk na akci (v Kč)	1 304 155	154 666
Základní	1 304 155	154 666
Zředěný	1 304 155	154 666



Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 1. ledna do 30. června 2023

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2023	5 000	3 124	8 124
Úplný výsledek za účetní období	-	6 521	6 521
Konečný zůstatek k 30.6.2023	5 000	9 645	14 645

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 2023 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 30.6.2023

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

Hlavní ekonomickou činností společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí výhradně v rámci skupiny, které prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček poskytuje prostředky na realizaci developerských projektů a není účastníkem vnějšího trhu. V roce 2023 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to emisi a správě dluhopisů.

Klíčovým úkolem společnosti pro druhé pololetí 2023 je umístění zbývajících částí primárního úpisu nové emise dluhopisů (5. emise v historii společnosti) ve výši 100 000 tis. Kč a generování a zajištění dostatečné likvidity k úhradě krátkodobých závazků, zahrnujících zejména emisi dluhopisů Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603), splatnou v polovině prosince 2023.

Vedení společnosti bude zároveň průběžně vyhodnocovat situaci na finančním trhu, jehož fungování je fundamentální pro ekonomický vývoj společnosti i celé skupiny. Trh je momentálně silně ovlivněn vysokými úrokovými sazbami a celkovou ekonomickou nejistotou, proto je vedení společnosti připraveno v následujících měsících realizovat opatření směřující k zajištění dostatečné likvidity k pokrytí svých závazků a zajištění schopnosti dále financovat projekty skupiny. S ohledem na úspěšné emise dluhopisů společnosti v uplynulých letech a celkovou ekonomickou kondici skupiny vedení společnosti nepředpokládá, že bude nezbytné připravovat další scénáře vývoje.

Rizika pro budoucí vývoj společnosti spatřuje vedení zejména v možném udržování vysokých referenčních sazeb ze strany České národní banky po delší dobu a pokračující ekonomickou nejistotu, která by mohla zapříčinit dlouhodobější pokles poptávky po projektech rezidenčního trhu, a ohrozila tím ekonomickou stabilitu celé skupiny.



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 vztahů. 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 2023 žádné zaměstnance.

XV. 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.

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 2023 a srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku, zhodnocení možných rizik a nejistot v následujícím pololetí roku 2023

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 (6M 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 tis. Kč s možností navýšení až do výše 500 0000 tis. Kč splatných v roce 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 300 000 tis. 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 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, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. 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 přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2022.

Dne 20. června 2023 Společnost vydala pátou emisi dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024. Ke konci pololetí byly upsány dluhopisy v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20.červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 20. června 2023.

V 1. polovině roku 2023 byla navýšena dlouhodobá zápůjčka do společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. v hodnotě 30 834 tis. Kč a došlo k postoupení zápůjček vůči společnostem Butovice centrum s.r.o., Trigema Projekt Kappa s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s. v celkové hodnotě 424 767 tis. Kč na společnost Trigema Real Estate a.s. Společnosti Trigema Real Estate a.s. byla poskytnuta nová dlouhodobá zápůjčka v hodnotě 444 201 tis. Kč, původně krátkodobá zápůjčka ve výši 92 780 tis. Kč byla navýšena o 366 637 tis. Kč a došlo u ní k prodloužení splatnosti na konec roku 2024. Společnost Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. částečně splatila krátkodobou zápůjčku ve výši 6 836 tis. Kč. Finanční prostředky z páté 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 10 663 tis. Kč. Finanční náklady byly tvořeny výplatou úrokových výnosů věřitelům dluhopisů z druhé, třetí a čtvrté emise a dohadem na úrokový výnos z druhé až páté emise dluhopisů v celkové hodnotě 43 609 tis. Kč. Finanční výnosy byly tvořeny úroky z poskytnutých půjček



do Skupiny TRE v celkové hodnotě 52 071 tis. Kč a úroky z termínovaných vkladů ve výši 488 tis. Kč. Společnost dosáhla zisku po zdanění 6 521 tis. Kč.

Transakce související s poskytnutými zápůjčkami a emisí bondů se promítly do výkazu Cash Flow zvýšením počátečního zůstatku 45 267 tis. Kč na konečný zůstatek v hodnotě 49 365 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 2023

Společnost hodlá pokračovat ve své činnosti, a to emisí 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.

Vedení společnosti pravidelně monitoruje aktuální vývoj dění na Ukrajině a zahrnuje jej do rizikových scénářů pro predikci cash flow. Společnost nepředpokládá bezprostřední významný dopad této situace na předpoklad jejího dlouhodobého trvání nebo schopnosti dostát svým zasmluvněným závazkům. Veškeré další dopady budou ze strany vedení Společnosti nadále analyzovány a budou přijímána opatření ke zmírnění jejich případných negativních důsledků.

V Praze, dne 18. září 2023

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady



Trigema Real Estate Finance a.s.

Účetní závěrka za období od 1. ledna do 30. června 2023
(neauditovaná)

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



Výkaz o finanční pozici

ke dni 30. června 2023

(v tis. Kč)	Bod	30. června 2023	31. prosince 2022
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	1 577 233	1 067 548
Odložená daň		-	-
Dlouhodobá aktiva celkem		1 577 233	1 067 548
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	6 836	117 832
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	49 363	45 267
Ostatní aktiva		871	187
Krátkodobá aktiva celkem		57 070	163 286
AKTIVA CELKEM		1 634 303	1 230 834
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
3.4.			
Základní kapitál		5 000	5 000
Nerozdělený zisk		9 645	3 124
Vlastní kapitál celkem		14 645	8 124
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5.	1 082 991	691 882
Odložená daň		453	369
Dlouhodobé závazky celkem		1 083 444	692 251
Krátkodobé závazky			
3.5.			
3.6.			
Emitované dluhopisy		523 484	529 630
Závazky z obchodních vztahů		11 107	97
Ostatní závazky		1 623	732
Krátkodobé závazky celkem		536 214	530 459
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 634 303	1 230 834

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 31 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 2023	Za období roku 2022
Výnosové úroky	4.2.	52 559	36 383
Nákladové úroky	4.3.	-43 609	-35 267
Ostatní finanční náklady		-6	-25
Ostatní finanční výnosy		-	-
Ostatní náklady	4.1.	-687	-393
Zisk před zdaněním		8 257	698
Daň ze zisku		-1 736	76
Zisk za období z pokračující činnosti		6 521	774
Zisk připadající na vlastníky		6 521	774
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		-	-
Úplný výsledek za účetní období		6 521	774
Úplný výsledek připadající na vlastníky		6 521	774
Zisk na akcii (v Kč)	3.4.	1 304 155	154 666
Základní		1 304 155	154 666
Zředěný		1 304 155	154 666

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 31 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz změn vlastního kapitálu

za období od 1. ledna do 30. června 2023

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2023	5 000	3 124	8 124
Úplný výsledek za účetní období	-	6 521	6 521
Konečný zůstatek k 30.6.2023	5 000	9 645	14 645

	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 30.6.2022	5 000	3 309	8 309

Vlastní kapitál k 30. červnu 2023 ve výši 14 645 tis. Kč (k 30.6.2022 - 8 309 tis. Kč) připadá jedinému akcionáři Trigema Real Estate a.s.

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 31 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz peněžních toků

za období od 1. ledna do 30. června

(v tis. Kč)	Bod	Za období roku 2023	Za období roku 2022
Počáteční stav peněžních prostředků		45 267	18 507
Provozní činnost			
Zisk za účetní období před zdaněním		8 257	698
Změna stavu ostatních aktiv		-684	-186
Změna stavu závazků		11 010	-557
Znehodnocení finančních aktiv		-	22
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky		-8 950	-1 116
		9 633	-1 139
Zaplacené úroky		-47 984	-
Přijaté úroky		551	-
Zaplacená daň		-690	-102
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	3.1. 3.2.	-368 500	-326 400
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám		21 750	-
Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti		-385 240	-327 641
Finanční činnost			
Splátka dluhopisů		-	-
Emise dluhopisů	3.5.	389 336	362 550
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		389 336	362 550
Čistá změna peněžních prostředků		4 097	34 909
Konečný stav peněžních prostředků		49 363	53 416

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 31 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, 2022 a 2023 dluhopisy, kterými financuje projektové společnosti části skupiny zastřešené společností Trigema Real Estate a.s.

Akcionáři k 30. červnu 2023

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 Soural, 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 30.6.2023

Člen správní rady

Ing. Marcel Soural

Organizační struktura

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema a.s. se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5. Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema Real Estate a.s. se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5. Tyto konsolidované účetní závěrky je možné získat v sídle konsolidujících společností.

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 2023

V roce 2023 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. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Vedení nadále přiměřeně očekává, že společnost má odpovídající zdroje, aby mohla pokračovat ve své činnosti po dalších nejméně 12 měsících, a že použití předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky zůstává při přípravě účetní závěrky vhodné.

Bez ohledu na výše uvedené překročily k datu sestavení účetní závěrky krátkodobé závazky společnosti její krátkodobá aktiva (záporný pracovní kapitál), a to o 479 mil. Kč, zejména z toho důvodu, že splatnost úvěrů poskytnutých ostatním společnostem ve skupině Trigema neodpovídá splatnosti závazků z dluhopisů společnosti. Kromě toho v reakci na neklesající inflaci zůstávaly po celé první pololetí roku 2023 vysoké úrokové sazby stanovené Českou národní bankou (současná referenční úroková sazba ČNB je 7 % a předpokládá se, že na této úrovni zůstane po většinu roku 2023). Referenční sazby ČNB zvýšily reálnou hypoteční sazbu, což vedlo k významnému propadu poptávky po nových hypotékách a prodeji nových bytů.

Krátkodobé závazky k 30. červnu 2023 jsou tvořeny zejména závazky z vydaných dluhopisů ve výši 500 000 tis. Kč se splatností 19. prosince 2023. Na jejich splacení společnost z velké části využije prostředků získaných z 5. emise dluhopisů, z nichž k 30. červnu 2023 již získala 400 000 tis. Kč, tedy téměř celou částku odpovídající krátkodobým závazkům. Vedení společnosti nepochybuje, že do rozhodného dne pro úhradu 2. emise dluhopisů, bude úspěšně dokončen primární úpis v hodnotě celé emise, tedy 500 000 tis. Kč.

Vedení společnosti nadále pracuje s alternativními scénáři vývoje pro případ, že by výsledkem výše uvedené emise dluhopisů bylo nižší upsání, než je plánováno, zejména optimalizací předpokládaných peněžních toků do konce roku 2023, včetně zpomalení nebo odložení stavebních prací u vybraných projektů a plné využití existujících úvěrových linek.

Vedení dospělo k závěru, že v důsledku široké škály možných závěrů, jež byly posuzovány při vytváření tohoto úsudku, nevzniká významná nejistota v souvislosti s událostmi nebo okolnostmi, které by mohly zásadním způsobem zpochybnit schopnost nepřetržitého trvání účetní jednotky.



2.3. Úpravy IFRS a účetní metody

2.3.1. Přijetí nových nebo revidovaných standardů a interpretací IFRS (zahrnutý jsou standardy a interpretace relevantní pro společnost)

Při sestavení účetní závěrky pro období končící 30. června 2023 bere společnost v úvahu novely standardů IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, IAS 8 Definice účetních odhadů, IAS 12 Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce a IFRS 17 Pojistné smlouvy.

Dopad těchto novel na společnost byl nevýznamný.

2.3.2. Účetní metody

Při sestavení účetní závěrky byly aplikovány účetní metody konzistentně s metodami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2022, a to s přihlédnutím k výše uvedeným změnám standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2023.



3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

Stav k 30.6.2023

	1-2 roky	2-5 let	5-10 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	1 133 032	-	444 201	1 577 233
Snížení hodnoty	-	-	-	-
Celkem	1 133 032	-	444 201	1 577 233

Stav k 31.12.2022

	1-2 roky	2-5 let	5-10 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	914 358	153 190	-	1 067 548
Snížení hodnoty	-	-	-	-
Celkem	914 358	153 190	-	1 067 548

Další informace

2023

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 30.6.2023
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	31.12.2024	673 615
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2024	459 417
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	444 201
Celkem		1 577 233

2022

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 31.12.2022
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	31.12.2024	642 781
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	31.12.2026	152 681
Trigema Stodůlky a.s.	31.12.2024	271 577
Butovice centrum s.r.o.	31.12.2025	509
Celkem		1 067 548

Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

Dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou k 30.6.2023 i 31.12.2022 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9.



Součástí položky dlouhodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které jsou splatné spolu s jistinou. Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou stanovenou na pololetní bázi 9,10 % p.a. (k 31.12.2022 - 8,60 % p.a.).

3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Půjčky spřízněným osobám	6 836	117 832
Snížení hodnoty	-	-
Celkem	6 836	117 832

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 9,10 % p.a. (k 31.12.2022 - 8,60 % p.a.).

2023

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 30.6.2023
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	29.12.2023	6 836
Celkem		6 836

2022

Společnost	Očekávaná splatnost	Stav k 31.12.2022
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	29.12.2023	25 052
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2023	92 780
Celkem		117 832

Krátkodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny krátkodobé poskytnuté půjčky jsou k 30.6.2023 i 31.12.2022 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 30.6.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Peněžní prostředky v bance	49 363	45 267
Celkem	49 363	45 267

Společnost k 30.6.2023 nemá žádné peněžní prostředky v hotovosti (k 31.12.2022 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 2023 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.

	30.6.2023	31.12.2022
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 1 304 155 Kč (154 666 Kč k 30.6.2022). Výpočet základního zisku na akcii k 30. červnu 2023 vycházel ze zisku náležejícího akcionáři ve výši 6 520 775 Kč (773 330 Kč k 30.6.2022). 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 30.6.2023		k 31.12.2022	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF8,75/28	40 000	389 362	-	-
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF VAR/25	40 000	397 064	40 000	396 253
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF5,10/2025	6 000	296 565	6 000	295 629
Celkem	86 000	1 082 991	46 000	691 882
Dlouhodobé závazky celkem	86 000	1 082 991	46 000	691 882
Emitované dluhopisy Trigema II. 5,10/2023	50 000	498 781	50 000	497 511
Celkem	50 000	498 781	50 000	497 511
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF8,75/28	x	972	x	-
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF VAR/25	x	16 378	x	17 116
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF5,10/2025	x	6 503	x	14 153
Časově rozlišené úroky – Trigema II. 5,10/2023	x	850	x	850
Časově rozlišené úroky – celkem	x	24 703	x	32 119
Krátkodobé závazky celkem	50 000	523 484	50 000	529 630
Celkem	x	1 606 475	x	1 221 512

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). 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 50 tis. Kč). 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). 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.



Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) byly emitovány 20. června 2023 v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024. Ke konci pololetí byly upsány dluhopisy v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20.červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Transakční náklady na emisi byly 10 663 tis. Kč.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. a finanční zárukou od společnosti Trigema Real Estate a.s. až do výše 1 400 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. 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 30.6.2023.

V případě neplnění kovenantů a nezjednání nápravy tak, aby emitent definované kovenanty plnil v časovém rámci definovaném v dluhopisovém prospektu (equity cure), mají držitelé dluhopisů nárok požadovat jejich předčasné splacení. Toto opatření se týká všech aktuálně platných emisí.

Odsouhlasení pohybů úvěrů a půjček s peněžními toky vyplývajícími z finanční činnosti

	Emitované dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2023	1 221 512	1 221 512
<i>Peněžní toky z financování</i>		
Příjmy z emise dluhopisů	400 000	400 000
Splátky dluhopisů	0	0
Zaplacené úroky	-47 983	-47 983
	352 017	352 017
<i>Ostatní pohyby</i>		
Nákladové úroky	43 609	43 609
Časové rozlišení transakčních nákladů	-10 663	-10 663
	32 946	32 946
Stav k 30.6.2023	1 606 475	1 606 475



	Emitované dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2022	803 796	803 796
<i>Peněžní toky z financování</i>		
Příjmy z emise dluhopisů	400 000	400 000
Splátky dluhopisů	0	0
Zaplacené úroky	-54 415	-54 415
	345 585	345 585
<i>Ostatní pohyby</i>		
Nákladové úroky	82 071	82 071
Časové rozlišení transakčních nákladů	-9 940	-9 940
	72 131	72 131
Stav k 31.12.2022	1 221 512	1 221 512

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 30. červnu 2023:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis Trigema II. 5,10/2023	CZ0003520603	500 000	5,10 %	5,63 %
Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25	CZ0003529554	300 000	5,10 %	5,76 %
Dluhopis TRIGEMA REF VAR/25	CZ0003537367	400 000	9,51 %	9,94 %
TRIGEMA REF8,75/28	CZ0003550709	400 000	8,75 %	9,22 %
Celkem		1 600 000	x	x

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 31. prosinci 2022:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis Trigema II. 5,10/2023	CZ0003520603	500 000	5,10 %	5,63 %
Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25	CZ0003529554	300 000	5,10 %	5,76 %
Dluhopis Trigema REF VAR/25	CZ0003537367	400 000	9,75 %	9,95 %
Celkem		1 200 000	x	x



Informace o reálné hodnotě

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

	ISIN	k 30.6.2023		k 31.12.2022	
		účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech II. 5,10/2023	CZ0003520603	499 631	500 142	498 361	482 054
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF5, 10/25	CZ0003529554	303 068	307 406	309 781	295 641
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF VAR/25	CZ0003537367	413 442	410 591	413 370	416 239
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF8,75/28	CZ0003550709	390 334	390 334	-	-

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.

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 20. června 2023.

3.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2023	Zůstatek k 31.12.2022
Emitované dluhopisy	523 484	529 630
Závazky z obchodních vztahů	11 107	97
Ostatní závazky	1 623	732
Celkem	536 214	530 459

Krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů jsou popsány v odstavci 3.5. Ostatní závazky tvoří k 30. červnu 2023 rezerva na daň z příjmů 1 623 tis. Kč (k 31. prosinci 2022 - 730 tis. Kč) a dohadné účty pasivní 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2022 - 2 tis. Kč).



4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022
Ostatní náklady	687	393
Celkem	687	393

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

4.2. Výnosové úroky

	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022
Úroky z poskytnutých půjček	52 071	36 383
Úroky z termínovaných vkladů	488	-
Celkem	52 559	36 383

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám a z termínovaných vkladů.

4.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022
Úroky z emitovaných dluhopisů	43 609	35 267
Ostatní finanční náklady	6	25
Celkem	43 615	35 292

Nákladové úroky představují úroky z emitovaných dluhopisů ve výši efektivní úrokové sazby. Ostatní finanční náklady představují bankovní poplatky.



5. Řízení finančních rizik

Řízení rizik je detailně popsáno v roční účetní závěrce k 31.prosinci 2022, ve sledovaném období od 1. ledna do 30.června 2023 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

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 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

Náklady - spřízněné strany

	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022
Trigema a.s.	24	24
Nákupy od spřízněných stran celkem	24	24

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



7.2. Půjčky spřízněným stranám

Dlouhodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2023			Zůstatek k 31.12.2022		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	-	89 064	584 550	-	62 331	580 450
Trigema Stodůlky a.s.	-	-	-	-	29 977	241 600
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	-	-	-	-	15 481	137 200
Butovice centrum s.r.o.	-	-	-	-	9	500
Trigema Real Estate a.s.	-	29 952	873 667	-	-	-
Celkem dlouhodobé půjčky	-	119 016	1 458 217	-	107 798	959 750

Krátkodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2023			Zůstatek k 31.12.2022		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Real Estate a.s.	-	-	-	-	5 530	87 250
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	-	3 636	3 200	-	2 852	22 200
Celkem krátkodobé půjčky	-	3 636	3 200	-	8 382	109 450

Výnosové úroky – spřízněné strany

	1.1.-30.6.2023	1.1.-30.6.2022
Trigema Projekt Braník a.s.	-	66
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	26 733	16 851
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	-	4 864
Trigema Projekt Omega s.r.o.	-	1 772
Trigema Real Estate a.s.	24 521	6 842
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	784	837
Nájemní byty Plzeň, s.r.o.	-	703
Trigema Stodůlky a.s.	33	4 447
Výnosové úroky od spřízněných stran celkem	52 071	36 382



7.3. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2023 ani v roce 2022 žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

7.4. Odměna statutárnímu auditorovi

Během 1. poloviny roku 2023 byly vyfakturovány auditní služby v hodnotě 120 tis. Kč, během roku 2023 nebyly poskytnuty ani vyfakturovány žádné neauditní služby.

7.5. Následné události

V srpnu a září 2023 došlo k upsání zbývajících dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v nominální hodnotě 100 000 tis. Kč a vypořádání primárního úpisu emise dluhopisů.

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

V Praze dne 18. září 2023

Ing. Marcel Soral

Člen správní rady