

Trigema Real Estate Finance a.s.

**Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok 2019**

Obsah:

I. Výroční zpráva

- 1) Přehled činnosti společnosti
- 2) Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti
- 3) Hospodářské postavení společnosti
- 4) Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2019
- 5) Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty
- 6) Aktivita v oblasti vývoje a výzkumu
- 7) Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí
- 8) Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy
- 9) Údaje o organizačních složkách v zahraničí
- 10) Neauditorské služby
- 11) Čestné prohlášení
- 12) Vyhlášení o správě a řízení Společnosti (Emitenta cenných papírů)

II. Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

III. Řádná účetní závěrka

- 1) Výkaz o finanční pozici
- 2) Výkaz o úplném výsledku
- 3) Výkaz změn vlastního kapitálu
- 4) Výkaz peněžních toků
- 5) Příloha v účetní závěrce

IV. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

V. Zpráva auditora

I. Výroční zpráva

1) Přehled činnosti společnosti

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost.

2) Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

Hlavní ekonomické ukazatele (tis. Kč)

	2017	2018	2019
Zisk po zdanění	-552	1 676	431
Aktiva celkem	411 981	951 541	945 934
Vlastní kapitál	4 448	6 124	6 555

Společnost vykázala za účetní období roku 2019 zisk ve výši 431 tis. Kč, významnou část výsledku tvořili nákladové a výnosové úroky.

3) Hospodářské postavení společnosti

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

4) Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2019

Od 31. prosince 2019 do data sestavení výroční zprávy nedošlo k žádným významným událostem kromě událostí uvedených v příložené příloze v účetní závěrce

5) 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.

6) Aktivita v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykává aktivitu v oblasti vývoje a výzkumu.

7) Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost nemá žádné přímé aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

8) Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnost neměla v roce 2019 žádné zaměstnance.

9) Údaje o organizačních složkách v zahraničí

Společnost nemá organizační složky v zahraničí.

10) Neauditorské služby

Během roku končícího 31. prosince 2018 nebyly společnosti statutárním auditorem společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o. poskytnuty a vyfakturovány žádné neauditorské služby.

11) Čestné prohlášení

Statutární ředitel 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.

12) Vyhlášení o správě a řízení Společnosti (Emitenta cenných papírů)

Společnost nepřijala a neuplatňuje Kodex o řízení společnosti. Členové statutárních orgánů nedostávají finanční ani nefinanční odměny spojené s výkonem jejich funkce.

Společnost se řídí Prospektem vyhotoveným v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, který obsahuje veškeré údaje o Emitentovi cenných papírů a dluhopisech. Prospekt, tak jako veškeré dokumenty v něm uvedené jsou přístupné v sídle Společnosti a též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta www.trigema.cz.

II. Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Statutární ředitel 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.

Rád bych na tomto místě poděkoval všem, kteří se přímo či nepřímo podíleli na splnění úkolů roku 2019.

V Praze dne

30. dubna 2020



Ing. Marcel Soral

Statutární ředitel

III. Řádná účetní závěrka

- 1) Výkaz o finanční pozici**
- 2) Výkaz o úplném výsledku**
- 3) Výkaz změn vlastního kapitálu**
- 4) Výkaz peněžních toků**
- 5) Příloha v účetní závěrce**

Výše uvedené dokumenty jsou součástí účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. za rok 2019, která tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy za rok 2019.

IV. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy za rok 2019.

V. Zpráva auditora

Zpráva auditora tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy za rok 2019.

Výkaz o finanční pozici
ke dni 31. prosince 2019

(v tis. Kč)

	Bod	31.prosince 2019	31.prosince 2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	427 957	493 343
Odložená daň		215	218
Dlouhodobá aktiva celkem		428 172	493 561
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	517 547	95 709
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	30	362 039
Ostatní aktiva		185	232
Krátkodobá aktiva celkem		517 762	457 980
AKTIVA CELKEM		945 934	951 541
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	5 000	5 000
Nerozdělený zisk		1 555	1 124
Vlastní kapitál celkem		6 555	6 124
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5.	490 588	931 873
Odložená daň		-	-
Dlouhodobé závazky celkem		490 588	931 873
Krátkodobé závazky			
	3.6., 3.5		
Emitované dluhopisy		446 651	-
Závazky z obchodních vztahů		21	11 551
Ostatní závazky		2 119	1 993
Krátkodobé závazky celkem		448 791	13 544
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		945 934	951 541

Příloha na stranách 1 až 25 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Výkaz o úplném výsledku
za rok končící 31. prosince 2019

(v tis. Kč)

	Bod	Rok končící 31. prosince 2019	Rok končící 31. prosince 2018
Ostatní náklady	4.1.	-534	-183
Provozní výsledek hospodaření		-534	-183
Výnosové úroky	4.2.	55 708	23 556
Nákladové úroky	4.3.	-54 166	-21 849
Ostatní finanční náklady		-375	-13
Finanční výsledek hospodaření		1 167	1 694
Zisk před zdaněním		633	1 511
Daň ze zisku		-202	165
Zisk za období z pokračující činnosti		431	1 676
Ukončené činnosti			
Zisk za období z ukončených činností		-	-
Zisk připadající na vlastníky		431	1 676
Ostání úplný výsledek			
Ostání úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		-	-
Úplný výsledek za účetní období		431	1 676
Úplný výsledek připadající na vlastníky		431	1 676
Zisk na akcii (v Kč)	3.4.	86 151	335 200
Základní		86 151	335 200
Zředěný		86 151	335 200

Příloha na stranách 1 až 25 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Výkaz změn vlastního kapitálu
za rok končící 31. prosince 2019

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2019	5 000	1 124	6 124
Úplný výsledek za účetní období	-	431	431
Konečný zůstatek k 31. 12. 2018	5 000	1 555	6 555

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2018	5 000	-552	4 448
Úplný výsledek za účetní období	-	1 676	1 676
Konečný zůstatek k 31. 12. 2018	5 000	1 124	6 124

Příloha na stranách 1 až 25 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Výkaz peněžních toků
za rok končící 31. prosince 2019

(v tis. Kč)

	Rok končící 31. prosince 2019	Rok končící 31. prosince 2018
Počáteční stav finančních prostředků	362 039	106 710
Provozní zisk před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	633	1 511
Změna stavu ostatních aktiv	48	-232
Změna stavu závazků	-12 420	-9 061
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	-1 542	-1 707
Peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	-13 281	-9 489
Zaplacené úroky	-49 866	-17 037
Přijaté úroky	11 855	5 994
Čisté peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	-51 292	-20 532
Peněžní toky vytvořené z investiční činnosti	-	-
Peněžní toky vytvořené z finanční činnosti		
Změna stavu pohledávek - poskytnuté půjčky	-310 717	-266 217
Změna stavu závazků - emise dluhopisů		542 078
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-310 717	275 861
Čisté zvýšení peněžních prostředků	-362 009	255 329
Konečný stav peněžních prostředků	30	362 039

Příloha na stranách 1 až 25 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

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

Akcionáři

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

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo

064 49 468

Členové statutárního orgánu k 31. prosinci 2019

Statutární ředitel

Ing. Marcel Soral

Předseda správní rady

Ing. Marcel Soral

Změny v obchodním rejstříku v roce 2019

V roce 2019 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

Zaměstnanci

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení účetní závěrky

Prohlášení o shodě

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

2.1. Základní východiska

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

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

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

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

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

2.2. Úpravy IFRS a nové interpretace

2.2.1. Úpravy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro období začínající 1. lednem 2019

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

V roce 2019 společnost aplikovala standard IFRS 16 Leasingy (vydaný 13. ledna 2016), který je platný pro účetní období začínající k 1. lednu 2019 nebo později.

Standard stanovuje, jak bude účetní jednotka vykazující dle IFRS účtovat, oceňovat, vykazovat a zveřejňovat leasingy. Standard významně mění účetní zachycení leasingů z pohledu nájemce tím, že odstraňuje rozlišování leasingů na finanční a operativní. Namísto toho standard poskytuje jednotný účetní model pro nájemce, dle něhož je nájemce povinen vykázat na začátku leasingu aktivum na leasing („právo k užívání“) a celkový závazek z leasingu, ledaže by doba trvání nájmu nepřesáhla 12 měsíců nebo by se nájem týkal aktiva nízké hodnoty.

Pronajímatelé dále klasifikují leasingy jako operativní nebo finanční, přičemž v přístupu k účtování na straně pronajímatele se požadavky IFRS 16 podstatně neliší od předchozí úpravy v IAS 17.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

Společnost v průběhu roku 2019 ani 2018 neidentifikovala žádné leasingové smlouvy, kde by byla v pozici nájemce nebo pronajímatele.

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

Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzaci“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.

Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou. Tato novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku společnosti.

IFRIC 23 - Nejistota týkající se daní z příjmů (účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později)

Tato interpretace objasňuje, jak uplatňovat požadavky na účtování a oceňování podle IAS 12 Daně z příjmů, pokud existuje nejistota ohledně daňových postupů. Interpretace řeší zejména: a) zda účetní jednotka posuzuje nejisté daňové postupy jednotlivě; b) předpoklady, které účetní jednotka přijímá ohledně kontroly daňových postupů ze strany daňových úřadů; c) jak účetní jednotka určuje zdanitelný zisk (daňovou ztrátu), základy daně, nevyužité daňové ztráty, nevyužité daňové odpočty a sazby daně; d) jak účetní jednotka zohledňuje změny skutečností a okolností. Tato novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku společnosti.

2.2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2019

Společnost posoudila nové standardy, novely standardů a interpretací přijatých EU, ale dosud neúčinných a neaplikovaných při sestavování účetní závěrky. Dále jsou uvedeny ty, které mohou být relevantní pro společnost.

- Úpravy odkazů na Koncepční rámec v IFRS standardech
Vedení společnosti očekává, že tyto úpravy nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku společnosti.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (definice významnosti)
Vedení společnosti očekává, že tyto úpravy nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku společnosti.
- Novela IAS 39, IFRS 7, IFRS 9 - Reforma referenčních úrokových sazeb
Vedení společnosti očekává, že tyto úpravy nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku společnosti.

2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.3.1. Výnosy

Výnos je vykázán, jakmile je splněna povinnost k plnění, tj. pokud „kontrola“ nad zbožím či službami souvisejícími s příslušnou povinností k plnění je převedena na zákazníka.

2.3.2. Náklady

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

2.3.3. Finanční výnosy a finanční náklady

a) Finanční výnosy

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

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

b) Finanční náklady

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

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

2.3.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

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

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

2.3.5. Daň z příjmů

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

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

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

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

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

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

2.3.6. Rezervy

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

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

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

2.3.7. Finanční nástroje

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

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

a) Finanční aktiva

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

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

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

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

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

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

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

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

Snížení hodnoty finančních aktiv

Společnost vykazuje opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u poskytnutých půjček, které jsou oceněné v naběhlé hodnotě.

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

Očekávaná úvěrová ztráta pro půjčky poskytnuté spřízněným stranám představuje pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se oceňují jako současná hodnota všech peněžních nedostatků (rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce v souladu se smlouvou a peněžními toky, které účetní jednotka očekává, že obdrží). Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva.

Při posuzování, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem významně zvýšilo od prvotního zaúčtování, společnost porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu vykazání s rizikem selhání ke dni prvotního zaúčtování. Při tomto hodnocení společnost zvažuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí.

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- a) významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka,
- b) porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti,
- c) věřitel (věřitelé) udělil dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělil,

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

- d) je pravděpodobné, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo jiné finanční reorganizace, nebo
- e) zánik aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

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

Kapitálové nástroje

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

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

Ostatní finanční závazky

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

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

2.3.6. Spřízněné strany

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

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

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

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

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

2.4. Použití odhadů a úsudků

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

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

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

- bod 3.1 – Snížení hodnoty poskytnutých půjček

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

2.5 Stanovení reálné hodnoty

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá společnost v co nejširším rozsahu údaje zjistitelné na trhu.

Reálné hodnoty jsou v souladu požadavků IFRS 13 na základě použití odlišných vstupních údajů rozděleny do kategorií o různých úrovních:

- (1) Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- (2) Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
- (3) Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

Další informace týkající se oceňování reálnou hodnotou a hierarchie reálné hodnoty jsou v bodě 6.

2.5 Změny účetních politik

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

2019

	1-2 roky	2-5 let	>5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	77 295	350 772	-	428 067
Snížení hodnoty	-93	-17	-	-110
Celkem	77 202	350 755	-	427 957

2018

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

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

Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 6,3% p.a.

3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Půjčky spřízněným osobám	517 805	95 709
Snížení hodnoty	-258	-
Celkem	517 547	95 709

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

Všechny krátkodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 6,3% p.a.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Peněžní prostředky v bance	30	362 039
Celkem	30	362 039

Společnost k 31. prosinci 2019 peněžní prostředky v hotovosti nemá (k 31.12.2018 žádné peněžní prostředky v hotovosti neměla).

3.4. Vlastní kapitál

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

Základní kapitál

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

	2019	2018
Počet kmenových akcií na počátku účetního období	5	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie během účetního období	-	-
Počet kmenových akcií na konci období	5	5
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Základní kapitál	5 000	5 000

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

Zisk na akcii 2019

Zisk připadající na vlastníky (základní)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk připadající na vlastníky za rok 2019 (v Kč)	430 755	430 755
Zisk připadající na vlastníky (v Kč)	430 755	430 755

Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2019	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 31.12.2019	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2019	5		5
Zisk na akcii 2019 (v Kč)			86 151

Zisk připadající na vlastníky (zředěný)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk připadající na vlastníky za rok 2019 (v Kč)	430 755	430 755
Zisk připadající na vlastníky (v Kč)	430 755	430 755

Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2019	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 31.12.2019	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2019	5		5
Zisk na akcii 2019 (v Kč)			86 151

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

Zisk na akcii 2018

Zisk připadající na vlastníky (základní)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk připadající na vlastníky za rok 2018 (v Kč)	1 676 000	1 676 000
Zisk připadající na vlastníky (v Kč)	1 676 000	1 676 000

Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2018	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 31.12.2018	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2018	5		5
Zisk na akcii 2018 (v Kč)			335 200

Zisk připadající na vlastníky (zředěný)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk připadající na vlastníky za rok 2018 (v Kč)	1 676 000	1 676 000
Zisk připadající na vlastníky (v Kč)	1 676 000	1 676 000

Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2018	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 31.12.2018	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2018	5		5
Zisk na akcii 2018 (v Kč)			335 200

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

3.5. Emitované dluhopisy

	k 31.12.2019		k 31.12.2018	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy Trigema I. VAR/2020	-	-	45 000	443 348
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	-	-	45 000	443 348
Emitované dluhopisy Trigema II. 5,10/2023	50 000	490 588	50 000	488 525
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	50 000	490 588	50 000	488 525
Dlouhodobé závazky	50 000	490 588	95 000	931 873
Emitované dluhopisy Trigema I. VAR/2020	45 000	446 651	-	-
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	45 000	446 651	-	-
Krátkodobé závazky	45 000	446 651	-	-
časově rozlišené úroky - Trigema I. VAR/2020	x	1 098	x	1 069
časově rozlišené úroky - Trigema II. 5,10/2023	x	850	x	850
Časově rozlišené úroky - celkem		1 948		1 919
Celkem		939 187		933 792

Dluhopis Trigema I. VAR/2020

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

Dluhopis Trigema II. 5,10/2023

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19. prosince 2018 v celkové nominální hodnotě Kč 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 675 000 tis. Kč do konce roku 2019, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10% p.a.),

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

splatným pololetně zpětně k 19.červnu a 19.prosinci. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 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.

3.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Závazky z obchodních vztahů - třetí strany	21	11 551
Celkem	21	11 551

Závazky z obchodních vztahů obsahují k 31.12.2018 zejména náklady spojené s emisí dluhopisů, splatné v lednu 2019.

Ostatní závazky k 31.12.2019 představují vytvořený dohad na daň z příjmů za rok 2019 ve výši 169 tis. a časově rozlišené úrokové náklady z dluhopisů za období 19.12.2019-31.12.2019 ve výši 1 948 tis. (k 31.12.2018 představují vytvořený dohad na daň z příjmů za rok 2018 ve výši 74 tis. a časově rozlišené úrokové náklady z dluhopisů za období 19.12.2018-31.12.2018 ve výši 1 919 tis.) splatné v červnu následujícího účetního období.

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

	2019	2018
Ostatní náklady	534	183
Celkem	534	183

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

4.2. Výnosové úroky

	2019	2018
Úroky z poskytnutých půjček	55 708	23 556
Celkem	55 708	23 556

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám.

4.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	2019	2018
Úroky z emitovaných dluhopisů	54 166	21 849
Celkem	54 166	21 849

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

Ostatní finanční náklady obsahují náklady související s emisí dluhopisů.

5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

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

Úvěrové riziko

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

V souladu se standardech IFRS 9 vytvořila společnost všeobecnou opravnou položku k poskytnutým půjčkám ve výši 368 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (0 tis. Kč – 31. prosince 2018). Společnost používá zejména

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

následující klíčové předpoklady a úsudky pro stanovení návratnosti úvěrů a stanovení výše opravných položek k poskytnutým úvěrům: a) míry pravděpodobnosti, že dojde k selhání protistrany b) výše expozice při selhání a c) odhad ztráty při selhání.

Úvěrové riziko podle typu protistrany

Aktiva	2019			2018		
	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	30	30	-	362 039	362 039
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	185	-	185	232	-	232
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	945 504	-	945 504	589 052	-	589 052
Celkem	945 689	30	945 719	589 284	362 039	951 323

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

Aktiva	2019		2018	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	30	30	362 039	362 039
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	185	185	232	232
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	945 504	945 504	589 052	589 052
Celkem	945 719	945 719	951 323	951 323

Riziko likvidity

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

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů, a to včetně splácení finančních závazků.

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

Aktiva	2019			2018		
	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let
Peníze a peněžní ekvivalenty	30	30	-	362 039	362 039	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	185	185	-	232	232	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	945 504	517 547	427 957	589 052	95 709	493 343
Celkem	945 719	517 762	427 957	951 323	457 980	493 343

Závazky	2019			2018		
	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let
Finanční nástroje a finanční závazky	937 239	446 651	490 588	931 873	-	931 873
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	2 140	2 140	-	13 544	13 544	-
Celkem	939 379	448 791	490 588	945 417	13 544	931 873

	2019			2018		
	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let
Celkem čistý stav rizika likvidity	6 340	68 971	-62 631	5 906	444 436	-438 530

Měnové riziko

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

Úrokové riziko

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

Analýza citlivosti

K rozvahovému dni by změna úrokových sazeb o 100 bazických bodů zvýšila nebo snížila zisk o částky uvedené v následující tabulce. V tomto rozboru se předpokládá, že všechny ostatní proměnné, především směnné kurzy cizích měn, zůstanou konstantní.

	Účetní hodnota	Půjčky/dluhopisy s variabilním úročením	Snížení úrok. sazby o 100 bazických bodů	Zvýšení úrok. sazby o 100 bazických bodů
2019				
Emitované dluhopisy	-950 000	-450 000	4 500	-4 500
Celkem	-950 000	-450 000	4 500	-4 500

	Účetní hodnota	Půjčky/dluhopisy s variabilním úročením	Snížení úrok. sazby o 100 bazických bodů	Zvýšení úrok. sazby o 100 bazických bodů
2018				
Emitované dluhopisy	-950 000	-450 000	4 500	-4 500
Celkem	-950 000	-450 000	4 500	-4 500

6. Reálné hodnoty

Kategorie finančních nástrojů

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

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

Aktiva	Hierarchie reálné hodnoty
Peníze a peněžní ekvivalenty	--
Poskytnuté půjčky	Úroveň 3
Závazky	Hierarchie reálné hodnoty
Emitované dluhopisy	Úroveň 2
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	--

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

7. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

8. Transakce se spřízněnými stranami

7.1. Obchodní transakce

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

	Zůstatek k 31.12.2019	Zůstatek k 31.12.2018
Trigema a.s.	21	60
Celkem	21	60

Náklady - spřízněné strany

	2019	2018
Trigema a.s.	135	126
Trigema Development s.r.o.	1	3
Trigema Real Estate a.s.	-	5
Nákupy od spřízněných stran celkem	136	134

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

7.2. Půjčky spřízněným stranám

Dlouhodobé pohledávky - půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 31.12.2019			Zůstatek k 31.12.2018		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Projekt Braník a.s.	-	15 310	238 500	-	501	221 000
Trigema Projekt NMN s.r.o.	-	-	-	-	3 088	27 765
Trigema Projekt Omega s.r.o.	-69	7 496	89 466	-	-	48 424
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	-41	2 684	34 900	-	-	21 500
Trigema Projekt Tau s.r.o.	-	-	-	-	1 832	40 800
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	-	3 371	36 340	-	1 093	33 900
Trigema Real Estate a.s.	-	-	-	-	-	50 000
Trigema Stodůlky s.r.o.	-	-	-	-	3 440	40 000
Celkem	-110	28 861	399 206	-	9 954	483 389

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

Krátkodobé pohledávky - půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	snížení hodnoty	Zůstatek k 31.12.2019		snížení hodnoty	Zůstatek k 31.12.2018	
		úroky	jistina		úroky	jistina
Projekt Rokycanská s.r.o.	-	3 155	90 700	-	-	-
Trigema Projekt CSV s.r.o.	-	-	-	-	402	7 500
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	-	-	-	-	129	4 400
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	-	5 138	56 900	-	1 836	50 600
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	-	662	-	-	-	-
Trigema Projekt Omega s.r.o.	-	-	-	-	2 037	25 600
Trigema Projekt Stodůlky a.s.	-	-	-	-	538	-
Trigema Projekt Tau s.r.o.	-207	19 855	295 400	-	-	-
Trigema Real Estate a.s.	-	-	-	-	2 667	-
Trigema Stodůlky s.r.o.	-51	5 995	40 000	-	-	-
Celkem	-258	34 805	483 000	-	7 609	88 100

Výnosy - spřízněné strany

	2019	2018
Trigema Projekt s.r.o.	-	750
Trigema Projekt Beta a.s.	-	211
Trigema Projekt Braník, a.s.	14 809	501
Trigema Projekt CSV s.r.o.	70	1 277
Trigema Projekt JRM s.r.o.	-	185
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	207	220
Trigema Projekt KLR s.r.o.	-	327
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	3 303	1 836
Trigema Projekt NMN s.r.o.	1 264	3 088
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	849	-
Trigema Projekt Omega s.r.o.	5 459	2 054
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	-	436
Trigema Projekt Rokycanská s.r.o.	3 155	-
Trigema Projekt Stodůlky a.s.	-	130
Trigema Projekt Tau s.r.o.	18 024	1 832
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	2 278	1 707
Trigema Real Estate a.s.	1 587	5 024
Trigema Smart s.r.o.	2	-
Trigema Stodůlky a.s.	4 701	3 978
Výnosy od spřízněných stran celkem	55 708	23 556

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

Veškeré výnosy od spřízněných stran plynou z poskytnutých půjček.

7.2. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2019 ani v roce 2018 žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

9. Odměna statutárnímu auditorovi

Odměna za poskytnuté auditorské služby představuje částku 150 tis. Kč, během roku 2019 nebyly poskytnuty a vyfakturovány žádné neauditorské služby.

10. Následné události

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy koronaviru za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie. Bylo zavedeno omezení přeshraničního pohybu lidí, omezení vstupu pro cizince a dočasně se uzavřela některá průmyslová odvětví, s tím, že na další vývoj se čeká.

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

- Vedení společnosti pravidelně provádí analýzu skupinového cash flow, které podrobuje rizikovým scénářům. Pravidelně komunikuje aktuální situaci s financujícími bankami, predikuje scénáře vývoje a informuje se o opatřeních spojených s touto mimořádnou situací.
- Vedení společnosti se stále informuje a má přehled o vládních plánech na zmírnění dopadů.

- Vedení společnosti prověřilo, že bude schopno dostát všem svým zasmluvněným závazkům v čas bez sankce za zpoždění nebo nedodání, včetně plánované splatnosti dluhopisů v prosinci 2020.

Schopnost dostát svým závazkům je podpořena níže uvedeným stavem developerských projektů skupiny Trigema Real Estate (Skupina), jehož je společnost součástí a na jejichž financování jsou použity prostředky z emitovaných dluhopisů:

- Od vypuknutí mimořádného stavu a zavedení vládních opatření Skupina prodala celkem 20 bytů za měsíc březen, a 21 bytů za měsíc duben.
- V rámci projektu V Zahradkách (společnost Projekt Rokycanská s.r.o) je již prodáno 87% jednotek. Navzdory zavedení vládních opatření v souvislosti s covid 19 dochází stále k prodejům

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2019

(v tisících Kč)

převyšující původní plánované prodeje. Kolaudace projektu je plánována na srpen 2020 a doprodej zbývajících jednotek do listopadu 2020.

- V rámci projektu Nová „Nuselská“ (společnost Trigema Projekt Nusle s.r.o.) je prodáno 60% jednotek. Do konce roku 2020 je plánováno prodat dalších 29% jednotek. Vlivem situace v souvislosti s covid 19 je plánováno zbylých 11% jednotek prodat až v 1. čtvrtletí 2021. Kolaudace projektu je plánována na říjen/listopad 2020.
- V rámci projektu Žalov (Trigema Projekt Žalov s.r.o.) je naplánován prodej pozemků městu, který je již schválen daným zastupitelstvem. K prodeji by mělo dojít v průběhu 2.čtvrtletí 2020. Půjčka od Společnosti bude splacena z výnosů z tohoto prodeje.
- Projekt Invalidovna (Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.) je dlouhodobým investičním projektem. Zahájení výstavby je vlivem situace v souvislosti covid 19 posunuto z roku 2020 na rok 2021. Půjčku od Společnosti je plánováno refinancovat zdroji z výše uvedených developerských projektů v rámci skupiny Trigema Real Estate.

V březnu 2020 byla splacena půjčka poskytnutá společnosti Trigema Projekt Lambda s.r.o.

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

V Praze dne 30. dubna 2020



Ing. Marcel Soural

Statutární ředitel

Zpráva o vztazích za období roku 2019

Trigema Real Estate Finance a.s., IČO: 064 49 468
se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5,
(dále jen „*korporace*“)

V souladu s ustanovením § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích zpracoval statutární orgán korporace tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a korporací a mezi korporací a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za uplynulé účetní období.

I.

Osoby tvořící podnikatelské seskupení – struktura vztahů propojených osob

1. Ovládaná osoba

Trigema Real Estate Finance a.s., IČO: 064 49 468, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5

2. Ovládající osoby

Trigema Real Estate a.s., IČO: 289 79 141, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, jejíž podíl představuje 100 % obchodní podíl

3. Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Trigema Development s.r.o.	IČO	270 79 694
Trigema Projekt s.r.o.	IČO	276 18 269
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	IČO	241 20 081
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	IČO	080 05 745
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	IČO	029 21 529
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	IČO	029 66 476
Trigema Projekt BLV s.r.o.	IČO	284 35 591
Trigema Projekt KLR s.r.o.	IČO	042 16 385
Trigema Projekt JRM s.r.o.	IČO	042 99 485
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.	IČO	042 93 959
Trigema Stodůlky a.s.	IČO	043 39 142
Trigema Projekt CSV s.r.o.	IČO	029 19 931
Trigema Projekt Omega s.r.o.	IČO	053 83 137
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	IČO	291 12 524
Trigema Projekt NMN s.r.o.	IČO	057 93 599
Trigema Smart s.r.o.	IČO	063 00 049
Projekt Rokycanská s.r.o.	IČO	069 64 940
Trigema Projekt Braník a.s.	IČO	278 75 750
Všechny se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5		
Building Moravia s.r.o.	IČO	017 85 451
se sídlem Mlaty 672/8, Bosonohy, 642 00 Brno		

4. Další propojené osoby

Trigema a.s.	IČO	614 66 123	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Building a.s.	IČO	276 53 579	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Black n' Arch, s.r.o.	IČO	064 50 415	Na zlatě 2835/3, Stodůlky, 158 00 Praha 5
BYTOVÉ DOMY LETŇANY a.s.	IČO	279 18 203	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Projekt Delta a.s.	IČO	278 86 581	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Projekt Epsilon s.r.o.	IČO	485 38 868	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Facility s.r.o.	IČO	256 54 926	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Energy a.s.	IČO	083 07 245	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Academic Hotel & Congress Centre a.s.	IČO	276 26 652	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
MONÍNEC s.r.o.	IČO	257 70 659	Sedlec - Prčice, Moninec 7, PSČ 257 91
Samoty s.r.o.	IČO	241 20 341	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Travel a.s.	IČO	019 48 261	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Zámek Jetřichovice s.r.o.	IČO	057 93 611	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	IČO	060 07 791	Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou
Gemarest s.r.o.	IČO	068 07 429	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Resorts Jetřichovice s.r.o.	IČO	281 92 354	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
VTP ROZTOKY a.s.	IČO	274 43 396	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
PV Roztoky s.r.o.	IČO	241 45 505	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Service a.s.	IČO	030 96 114	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
VTP Buštěhrad s.r.o.	IČO	042 23 217	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Servis bytových domů s.r.o.	IČO	289 78 188	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Smart byty s.r.o.	IČO	241 76 648	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Startup a.s.	IČO	019 95 821	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
FLAT ZONE s.r.o.	IČO	066 82 634	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Monínec Property s.r.o.	IČO	061 65 834	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Investment a.s.	IČO	045 34 344	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Bytový dům Chlebovická a.s.	IČO	041 45 640	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Projekt Beta a.s.	IČO	247 94 686	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Investment Finance a.s.	IČO	087 15 343	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5

II.

Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládání

Úlohou ovládané osoby je především vydání dluhopisů a následné poskytování vnitroskupinového financování.

Ovládání společnosti je vykonáváno prostřednictvím účasti ovládající osoby na valných hromadách a jednáních.

III.

Přehled jednání učiněných v roce 2019, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

V uplynulém účetním období společnost poskytla půjčky na financování jednotlivých projektů v rámci skupiny TRIGEMA v celkové jmenovité hodnotě 945 874 tis. Kč.

IV.

Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

smluvní strana	druh smlouvy	datum uzavření	předmět plnění Trigema Real Estate Finance a.s.	protiplnění	újma vzniklá Trigema Real Estate Finance a.s.
Trigema a.s.	Smlouva o poskytování služeb	29.9.2017	smluvní odměna	režijní služby	nevznikla
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	18.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt NMN s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	18.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Stodůlky a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt CSV s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	12.1.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	7.3.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	9.3.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt NMN s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	9.3.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	7.5.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	4.6.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Real Estate a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	3.9.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Braník a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	24.10.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	25.03.2019	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Smart s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	24.06.2019	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Projekt Rokycanská s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	04.04.2019	peněžní prostředky	úrok	nevznikla

V. Škody

Na základě uplatnění vlivu ovládající osoby na korporaci nedošlo k žádné škodě.

VI. Zhodnocení dopadů vztahů

Obecně lze konstatovat, že žádná ze stran nebyla poškozena, všechny významné transakce byly realizovány za běžných tržních podmínek. Ze vztahů mezi propojenými osobami plynou zejména výhody.

Mezi tyto výhody lze zařadit:

- ovládající osoba zastřešuje a řídí aktivity v oblasti developmentu a správy nemovitostí a tím zajišťuje vyšší efektivitu podnikání jednotlivých dceřiných společností
- Trigema a.s. poskytuje jednotlivým dceřiným společnostem služby v oblastech: finanční a mzdové účetnictví, controlling, finanční poradenství, správa majetku, marketing, IT služby, risk management, personalistika, všeobecná správa, poradenství v oblasti dotací a strategický management a dceřiné společnosti se pak mohou věnovat hlavním činnostem podnikání
- možnost sdílení a využívání know-how a „best practices“ mezi propojenými osobami
- využívání synergií v rámci skupiny TRIGEMA.

Vztahy s ovládající osobou a ovládanou osobou nepřinášejí do budoucna žádná rizika.

V Praze 31. března 2020



Ing. Marcel Soural
Statutární ředitel Trigema Real Estate Finance a.s.

Ovládající osoba byla seznámena s textem této zprávy a s jejím obsahem se ztotožňuje.



Ing. Marcel Soural
Předseda představenstva společnosti Trigema Real Estate a.s.



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trigema Real Estate Finance a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2019, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2019 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Snížení hodnoty úvěrů poskytnutých spřízněným osobám

K 31. prosinci 2019 činila hrubá výše úvěrů poskytnutých spřízněným osobám: 945 872 tis. Kč; výše souvisejících opravných položek činila: 368 tis. Kč.

Viz následující body přílohy v účetní závěrce: Bod 2.3.7 (Účetní postupy), body 3.1 a 3.2 (Poskytnuté úvěry) a bod 5 (Finanční rizika).

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
Společnost je zvláštní účelová jednotka (Special purpose vehicle, SPV), která byla založena z důvodu úpisu dluhopisů na Burze cenných papírů Praha. Výnosy z úpisu dluhopisů jsou následně předány spřízněným osobám ze skupiny Trigema Real Estate ve formě úvěrů. Vždy k rozvahovému dni používá vedení Společnosti významné a komplexní předpoklady při stanovování odhadované výše očekávaných úvěrových ztrát z pohledávek z těchto úvěrů (dále jen „úvěry“). Domníváme se, že tato oblast je spojena s významným rizikem materiální nesprávnosti. Toto riziko si při auditu vyžádalo naši zvýšenou pozornost. Z tohoto důvodu jsme tuto záležitost označili jako hlavní záležitost auditu. V rámci procesu stanovení opravných položek jsou úvěry přidělovány do jednoho ze tří stupňů („stages“) definovaných v rámci standardu IFRS 9 <i>Finanční nástroje</i>. Úvěry zařazené do stupně 1 a stupně 2 jsou úvěry bez selhání. Ve stupni 2 jsou úvěry, u nichž bylo od jejich vzniku zaznamenáno významné zvýšení úvěrového rizika. Ve stupni 3 jsou zařazeny ohrožené úvěry (znehodnocené úvěry). Klíčovými vstupy, předpoklady a úsudky relevantními pro výpočet opravných položek na základě statistických modelů jsou: — definice selhání a významného zvýšení úvěrového rizika — pravděpodobnost selhání — výše expozice při selhání — odhad ztráty při selhání — informace o výhledu do budoucnosti na základě scénářů očekávaného vývoje vybraných makroekonomických ukazatelů. Klíčové úsudky a předpoklady se vztahují ke scénářům odhadů výše budoucích hotovostních splátek a pravděpodobností	Při řešení této hlavní záležitosti auditu jsme provedli, kromě jiného, níže uvedené auditorské postupy: Na základě našich znalostí, zkušeností a tržních standardů jsme posoudili úvěrová pravidla a účetní metody Společnosti a procesy vztahující se ke stanovení odhadované výše očekávaných úvěrových ztrát. V rámci této procedury jsme posoudili proces identifikace ukazatelů selhání a významného zvýšení úvěrového rizika a proces rozdělení úvěrů do jednotlivých stupňů („stages“) dle IFRS 9. Testovali jsme design a implementaci vybraných klíčových kontrol oceňování a vykazování opravných položek k úvěrům včetně kontrol prověřování a schválení předpokladů použitých v modelu očekávaných úvěrových ztrát a výsledků tohoto modelu. Kriticky jsme zhodnotili informace o výhledu do budoucnosti týkající se očekávaného vývoje klíčových makroekonomických ukazatelů, zejména těch týkajících se cen nemovitostí, s odkazem na veřejně dostupné externí zdroje. Na vzorku úvěrů jsme na základě podkladové dokumentace a také na základě dotazování členů vedení Společnosti vyhodnotili adekvátnost zařazení úvěrů do příslušného stupně dle standardu IFRS 9 a to, zda byly při stanovování výše očekávaných úvěrových ztrát použity odpovídající ukazatele, tj. pravděpodobnost selhání, expozice při selhání a ztráta při selhání. V rámci této procedury jsme se konkrétně soustředili na robustnost finanční analýzy dlužníka provedenou Společností a poskytnutou výši zajištění (včetně adekvátnosti veškerých použitých srážek).

přiřazených k těmto scénářům při současném zohlednění odhadované výše a načasování peněžních toků, přičemž je brána v úvahu také odhadovaná realizovatelná hodnota podkladového kolaterálu. Následkem uvedeného považujeme posouzení návratnosti poskytnutých úvěrů a tvorbu souvisejících opravných položek za významné pro náš audit.	Posoudili jsme dostatečnost a úplnost údajů zveřejněných Společností o opravných položkách a souvisejícím řízení úvěrového rizika v příloze v účetní závěrce.
---	--

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou



reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada ve spolupráci s výborem pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v



jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 3. října 2019 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě třetím rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 22. dubna 2020 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

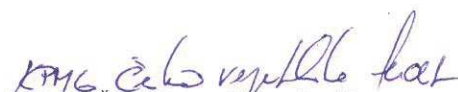
Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

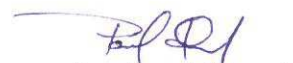
Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky nebo výroční zprávě Společnosti.

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 30. dubna 2020


KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Evidenční číslo 71


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145