

Trigema Real Estate a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka  
k 30. červnu 2024

(neauditovaná)

Konsolidační celek :  
Konsolidující účetní jednotka:  
Sídlo konsolidující účetní jednotky:  
Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:  
Právní forma konsolidující účetní jednotky:  
Rozvahový den:  
Datum sestavení účetní závěrky:

TRIGEMA REAL ESTATE  
Trigema Real Estate a.s.  
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5  
289 79 141  
Akciová společnost  
30. června 2024  
2. září 2024

## KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 30. červnu 2024

|              |   | 30. června 2024  | 31. prosince 2023 |
|--------------|---|------------------|-------------------|
|              | <b>AKTIVA</b>   | <b>5 844 658</b> | <b>5 679 669</b>  |
| <b>A.</b>    | <b>Pohledávky za upsaný základní kapitál</b>  | <b>0</b>         | <b>0</b>          |
| <b>B.</b>    | <b>Dlouhodobý majetek</b>   | <b>2 848 106</b> | <b>2 125 604</b>  |
| B.I.         | Dlouhodobý nehmotný majetek   | 0                | 0                 |
| B.II.        | Dlouhodobý hmotný majetek   | 2 713 844        | 1 980 137         |
| B.III.       | Dlouhodobý finanční majetek   | 2 000            | 0                 |
| B.IV.        | Kladný konsolidační rozdíl  | 132 685          | 145 932           |
| B.V.         | Záporný konsolidační rozdíl   | -423             | -465              |
| B.V.         | Cenné papíry a podíly v ekvivalenci   | 0                | 0                 |
| <b>C.</b>    | <b>Oběžná aktiva</b>  | <b>2 855 384</b> | <b>3 060 093</b>  |
| C.I.         | Zásoby  | 2 574 766        | 2 940 648         |
| C.II.        | Pohledávky  | 54 982           | 40 650            |
| C.II.1.      | Dlouhodobé pohledávky   | 0                | 0                 |
| C.II.2.      | Krátkodobé pohledávky   | 54 982           | 40 650            |
| C.III.       | Krátkodobý finanční majetek   | 0                | 0                 |
| C.IV.        | Peněžní prostředky  | 225 636          | 78 795            |
| <b>D.</b>    | <b>Časové rozlišení</b>   | <b>141 168</b>   | <b>493 972</b>    |
|              | <b>PASIVA</b>   | <b>5 844 658</b> | <b>5 679 669</b>  |
| <b>A.</b>    | <b>Vlastní kapitál</b>  | <b>1 231 420</b> | <b>1 210 468</b>  |
| A.I.         | Základní kapitál  | 100 000          | 100 000           |
| A.II.        | Kapitálové fondy  | 137 032          | 137 032           |
| A.III.       | Fondy ze zisku  | 0                | 0                 |
| A.IV.        | Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let   | 956 000          | 821 365           |
| A.IV.1.      | Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let   | 973 436          | 821 365           |
| A.IV.2.      | Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let                                    | -17 436          | 0                 |
| A.V.         | Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období                                     | 38 388           | 152 071           |
| A.V.1.       | Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů                     | 38 388           | 152 071           |
| A.V.2.       | Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci   | 0                | 0                 |
| A.VI.        | Konsolidační rezervní fond  | 0                | 0                 |
| A.VII.       | Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku -/-                                    | 0                | 0                 |
| <b>B.+C.</b> | <b>Cizí zdroje</b>  | <b>4 576 247</b> | <b>4 468 911</b>  |
| B.           | Rezervy   | 47 282           | 60 370            |
| C.           | Závazky   | 4 528 965        | 4 408 541         |
| C.I.         | Dlouhodobé závazky  | 2 827 263        | 3 806 387         |
| C.II.        | Krátkodobé závazky  | 1 701 702        | 602 154           |
| <b>D.</b>    | <b>Časové rozlišení</b>   | <b>36 702</b>    | <b>0</b>          |
| <b>E.</b>    | <b>Menšinový vlastní kapitál</b>  | <b>289</b>       | <b>290</b>        |
| E.I.         | Menšinový základní kapitál  | 300              | 300               |
| E.II.        | Menšinové kapitálové fondy  | 0                | 0                 |
| E.III.       | Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku<br>a neuhrazené ztráty minulých let | -10              | -9                |
| E.IV.        | Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období                                  | -1               | -1                |

Konsolidační celek :  
Konsolidující účetní jednotka:  
Sídlo konsolidující účetní jednotky:  
Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:  
Právní forma konsolidující účetní jednotky:  
Rozvahový den:  
Datum sestavení účetní závěrky:

TRIGEMA REAL ESTATE  
Trigema Real Estate a.s.  
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5  
289 79 141  
Akciová společnost  
30. června 2024  
2. září 2024

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období 1.1.2024 - 30.6.2024

|      |   | 1.1.2024-30.6.2024 | 1.1.2023-30.6.2023 |
|------|---|--------------------|--------------------|
| I.   | Tržby z prodeje výrobků a služeb  | 684 077            | 256 845            |
| II.  | Tržby za prodej zboží   | 0                  | 0                  |
| A.   | Výkonová spotřeba   | 682 696            | 678 558            |
| B.   | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)  | -203 723           | -556 291           |
| C.   | Aktivace (-)  | -25 392            | -22 968            |
| D.   | Osobní náklady  | 14 147             | 15 789             |
| E.   | Úpravy hodnot v provozní oblasti  | 25 685             | 6 425              |
| III. | Ostatní provozní výnosy   | 32                 | 433 556            |
| F.   | Ostatní provozní náklady  | 3 711              | 425 608            |
|      | Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu  | 42                 | 42                 |
|      | Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu   | 13 247             | 7 785              |
| *    | <b>Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření</b>                                | <b>173 780</b>     | <b>135 537</b>     |
| IV.  | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly                                 | 0                  | 0                  |
| G.   | Náklady vynaložené na prodané podíly  | 0                  | 0                  |
| V.   | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                                | 0                  | 0                  |
| H.   | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem                     | 0                  | 0                  |
| VI.  | Výnosové úroky a podobné výnosy   | 9 932              | 9 268              |
| I.   | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                                       | 0                  | 0                  |
| J.   | Nákladové úroky a podobné náklady   | 124 273            | 79 416             |
| VII. | Ostatní finanční výnosy   | 863                | 9 549              |
| K.   | Ostatní finanční náklady  | 13 035             | 1 788              |
| *    | <b>Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření</b>                                | <b>-126 513</b>    | <b>-62 387</b>     |
| **   | <b>Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním</b>                           | <b>47 267</b>      | <b>73 150</b>      |
| L.   | Daň z příjmů za běžnou činnost  | 8 880              | 15 406             |
| L.1. | - splatná   | 45 151             | 17 340             |
| L.2. | - odložená  | -36 271            | -1 934             |
| **   | <b>Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění</b>                              | <b>38 387</b>      | <b>57 744</b>      |
| M.   | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)                           |                    |                    |
| ***  | <b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence</b> | <b>38 387</b>      | <b>57 744</b>      |
|      | z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů        | 38 388             | 57 744             |
|      | Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období                            | -1                 | 0                  |
|      | Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci                                       |                    |                    |
| **** | <b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>                  | <b>38 388</b>      | <b>57 744</b>      |
| *    | <b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>     | <b>694 904</b>     | <b>709 218</b>     |

Konsolidační celek :  
Konsolidující účetní jednotka:  
Sídlo konsolidující účetní jednotky:  
Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:  
Právní forma konsolidující účetní jednotky:  
Rozvahový den:

TRIGEMA REAL ESTATE  
Trigema Real Estate a.s.  
Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5  
289 79 141  
Akciová společnost  
30. červen 2024

## KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za období 1.1.2024 - 30.6.2024

(v tis. Kč)

|   | Účetní období<br>1.1.2024 -<br>30.6.2024 | Účetní období<br>1.1.2023 -<br>30.6.2023 |
|---|--|--|
| <b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>  | <b>78 795</b>                            | <b>197 897</b>                           |
| <b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti</b>   |  |  |
| Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním  | 173 780                                  | 135 537                                  |
| A.1. Úpravy o nepeněžní operace   | 21 454                                   | 14 168                                   |
| A.1.1. Odpisy stálých aktiv   | 38 890                                   | 14 168                                   |
| A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace  | - 17 436                                 | -  |
| <b>A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami</b> | <b>195 234</b>                           | <b>149 705</b>                           |
| A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu  | 363 521                                  | - 433 211                                |
| A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení                                | 338 474                                  | - 33 121                                 |
| A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení                               | 228 770                                  | 56 429                                   |
| A.2.3. Změna stavu zásob  | - 203 723                                | - 556 291                                |
| A.2.4. Změna stavu finančního majetku, který není zahrnut do peněžních prostředků   | -  | 99 772                                   |
| <b>A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami</b>                             | <b>558 755</b>                           | <b>- 283 506</b>                         |
| A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků  | - 96 785                                 | - 47 687                                 |
| A.4. Přijaté úroky  | 9 932                                    | 9 268                                    |
| A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období   | - 58 239                                 | - 77 519                                 |
| A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje   | - 12 173                                 | 7 760                                    |
| <b>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>  | <b>401 490</b>                           | <b>- 391 684</b>                         |
| <b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>   |  |  |
| B.1. Nabytí stálých aktiv   | - 44 417                                 | - 172 200                                |
| B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku   | - 42 417                                 | - 172 200                                |
| B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku   | - 2 000                                  | -  |
| <b>B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>  | <b>- 44 417</b>                          | <b>- 172 200</b>                         |
| <b>Peněžní toky z finančních činností</b>   |  |  |
| C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti  | - 210 232                                | 738 662                                  |
| <b>C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>  | <b>- 210 232</b>                         | <b>738 662</b>                           |
| <b>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>   | <b>146 841</b>                           | <b>174 778</b>                           |
| <b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>  | <b>225 636</b>                           | <b>372 675</b>                           |

# Trigema Real Estate a.s.

## PŘÍLOHA

**v konsolidované účetní závěrce  
k 30. červnu 2024**

(neauditovaná)

|                    |  |
|--------------------|--|
| Název společnosti: | Trigema Real Estate a.s.               |
| Sídlo:             | Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, |
| PSČ:               | 158 00                                 |
| Právní forma:      | Akciová společnost                     |
| IČO:               | 289 79 141                             |

## A. Obecné údaje a konsolidační pravidla

### 1. Údaje o konsolidující společnosti

#### Založení a charakteristika společnosti

Trigema Real Estate a.s. („společnost“) je česká právnická osoba, akciová společnost, založená 21. října 2009. Společnost je zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15657.

Rozhodujícím předmětem podnikání konsolidující společnosti je zastřešení aktivit v oblasti developmentu.

#### 1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Jediným akcionářem společnosti je společnost Trigema a.s.

#### Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 – Stodůlky

Česká republika

#### Identifikační číslo

289 79 141

#### 1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

Za společnost jedná předseda představenstva nebo místopředseda představenstva vždy společně s dalším členem představenstva.

#### 1.3. Orgány konsolidující společnosti k 30. červnu 2024

##### *Předseda představenstva*

Ing. Marcel Soral

##### *Místopředseda představenstva*

Ing. Karel Branda

##### *Členové představenstva*

Erik Březina

Ing. Daniel Jedlička

##### *Dozorčí rada*

Ing. Jakub Korf

### **Změny v obchodním rejstříku**

V lednu 2024 byl znovu zvolen Ing. Marcel Soural předsedou představenstva, Ing. Karel Branda byl zvolen místopředsedou představenstva. Z funkce člena představenstva byl odvolán Michal Netolický a nově zvolenými členy představenstva jsou pan Erik Březina a Daniel Jedlička. Z funkce člena dozorčí rady byl odvolán Ing. Michal Tota a nově zvolen Ing. Jakub Korf.

Dále došlo v lednu ke změně způsobu jednání za společnost. Původně za společnost jednal předseda představenstva samostatně nebo dva členové představenstva společně, nově za společnost jedná předseda představenstva nebo místopředseda představenstva vždy společně s dalším členem představenstva.

## **2. Činnost společností skupiny**

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Realitní činnost

Přehled vybraných projektů skupiny k 30.6.2024:

- Trigema Projekt Smíchov s.r.o. - jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 542 bytových jednotek a 5,7 tis. m<sup>2</sup> komerčních jednotek. Projekt je rozdělen na 3 etapy. První etapa byla dokončena v březnu 2024. Zahájení druhé etapy je plánováno v druhé polovině 2024 a její dokončení v roce 2026. Spolu s realizací druhé etapy bude probíhat i realizace etapy třetí. K 28. srpnu 2024 je z 1. etapy projektu prodáno 226 bytových jednotek (z celkových 246 bytových jednotek).
- Trigema Stodůlky a.s. – projekt bytového domu Paprsek (jedná se o rezidenční bydlení v Praze s výstavbou 291 bytových jednotek). Stavba byla zahájena v březnu 2022. Dokončení realizace je očekáváno v 4Q 2024. K 28. srpnu 2024 je prodáno 209 bytových jednotek.
- Trigema Projekt Omega s.r.o. – projekt Kamýk (jedná se o připravovaný projekt v Praze s výstavbou přibližně 164 bytů a 16 komerčních jednotek) – projekt má vydáno stavební povolení, očekává se nabytí jeho právní moci v začátku 4. čtvrtletí roku 2024 a následně zahájení stavby v jeho průběhu. Na projektu zatím nebyl zahájen prodej, očekává se zahájení veřejné nabídky bytů na konci roku 2024.

- Trigema Projekt Kappa s.r.o. - jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 452 bytových jednotek (v kombinaci 185 bytů a 267 co-livingových jednotek) a 1,3 tis. m<sup>2</sup> komerčních jednotek. V současné době probíhá příprava projektu pro povolení stavby.
- Trigema Projekt Fragment s.r.o. - nájemní bydlení zahrnující 140 bytů a 16 komerčních jednotek – budova je téměř obsazena.
- Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. – dokončený rezidenční projekt v Plzni zahrnující 95 bytových jednotek. K 28. srpnu 2024 je prodáno 200 bytových jednotek (z celkových 203 bytových jednotek).

### 3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema Real Estate a.s. (dále „skupina“) za rok 2024 je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví („Vyhláška MF“) a Českými účetními standardy.

#### **Rozsah konsolidace**

Skupina konsolidovaných společností („konsolidační celek“ nebo „skupina“) je tvořena konsolidující společností Trigema Real Estate a.s. a společnostmi konsolidovanými. Definice těchto společností je uvedena níže.

#### **Společnosti konsolidované**

Konsolidovanou společností se pro účely konsolidace rozumí ovládaná a řízená společnost, v níž ovládající a řídicí společnost vykonává rozhodující vliv prostřednictvím přímého nebo nepřímého uplatňování více než 50 % hlasovacích práv ovládané a řízené společnosti nebo prokazatelného ovládnutí operativních a strategických politik, a přitom konsolidující společnost je současně v dané společnosti akcionářem nebo společníkem.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

V konsolidované účetní závěrce jsou zahrnuty vedle konsolidující společnosti pouze ovládané a řízené společnosti, jelikož konsolidující společnost neuplatňuje podstatný vliv nad jinou společností, ani nevlastní jinou finanční investici.

#### **Systém konsolidace**

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena konsolidující společností systémem přímé konsolidace z údajů vycházejících z účetních závěrek konsolidující účetní jednotky a konsolidovaných účetních jednotek.



Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 30. červnu 2024.

Eliminované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2024 až 30. června 2024 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2024, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 30. června 2024.

### **Metody konsolidace**

Plná metoda konsolidace je použita při zahrnutí konsolidované účetní jednotky do konsolidované účetní závěrky.

### **Přepoččet účetních závěrek v cizích měnách**

K 30. červnu 2024 ani k 31. prosinci 2023 není součástí konsolidačního celku žádná společnost s účetní závěrkou sestavenou v cizí měně.

### **Rozhodnutí k postupu konsolidace**

- a) Při sestavení konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty se vylučují vzájemné operace vztahující se k prodejm zásob a dlouhodobého majetku v rámci skupiny, pokud se jedná o významné částky.
- b) Konsolidační rozdíl vzniklý z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně se odpisuje v souladu s odúčtováním této odložené daně. Společnost se domnívá, že tato metoda vede k věrnějšímu a poctivějšímu obrazu předmětu účetnictví a z tohoto důvodu se společnost odchyluje od metody stanovené Českými účetními standardy.

Ostatní konsolidační rozdíl vzniklý při nové akvizici je odpisován lineárně dle individuálně stanovené doby odepisování, maximálně 20 let.

Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, resp. ve prospěch výnosů z běžné činnosti. Konsolidační rozdíly byly zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti ovládající společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo vkladů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná ovládající společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou společností.

- c) Při konsolidaci se vylučuje vliv přijatých a vyplacených dividend nebo podílů na zisku mezi konsolidujícími společnostmi a konsolidovanými společnostmi. Podíly na zisku přijaté od společností konsolidovaných plnou metodou se vylučují z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a o jejich výši se zvyšuje konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let nebo konsolidační rezervní fond.

#### 4. Vymezení konsolidačního celku

k 30. červnu 2024

| Ovládající společnost             | IČO        | Sídlo společnosti                            |           |
|-----------------------------------|------------|--|-----------|
| Trigema Real Estate a.s.          | 289 79 141 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky |           |
| Ovládané společnosti              | IČO        | Sídlo společnosti                            | Podíl v % |
| Butovice centrum s.r.o.           | 140 98 741 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 70%       |
| Lihovar Property s.r.o.           | 042 23 217 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Lihovar Property Střed s.r.o.     | 213 62 882 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Paprsek Property s.r.o.           | 174 18 151 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Development s.r.o.        | 270 79 694 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Beta a.s.         | 247 94 686 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Braník a.s.       | 278 75 750 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Fragment s.r.o.   | 042 93 959 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Kappa s.r.o.      | 029 21 529 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Omega s.r.o.      | 053 83 137 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.   | 241 20 081 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt s.r.o.            | 276 18 269 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.   | 058 90 659 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Smíchov s.r.o.    | 017 85 451 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Real Estate Finance a.s.  | 064 49 468 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Stodůlky a.s.             | 043 39 142 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Textilka Rokytnice s.r.o. | 211 65 238 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Vinařství Property s.r.o.         | 216 72 890 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |

**k 31. prosinci 2023**

| Ovládající společnost            | IČO        | Sídlo společnosti                            |           |
|----------------------------------|------------|--|-----------|
| Trigema Real Estate a.s.         | 289 79 141 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky |           |
| Ovládané společnosti             | IČO        | Sídlo společnosti                            | Podíl v % |
| Butovice centrum s.r.o.          | 140 98 741 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 70%       |
| Lihovar Property s.r.o.          | 042 23 217 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Paprsek Property s.r.o.          | 174 18 151 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Development s.r.o.       | 270 79 694 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Beta a.s.        | 247 94 686 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Braník a.s.      | 278 75 750 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Fragment s.r.o.  | 042 93 959 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Kappa s.r.o.     | 029 21 529 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Omega s.r.o.     | 053 83 137 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.  | 241 20 081 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt s.r.o.           | 276 18 269 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.  | 058 90 659 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Projekt Smíchov s.r.o.   | 017 85 451 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Real Estate Finance a.s. | 064 49 468 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |
| Trigema Stodůlky a.s.            | 043 39 142 | Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky | 100%      |

**4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu 1. pololetí roku 2024**

**Nově založené společnosti**

V lednu 2024 byla založena společnost Trigema Textilka Rokytnice s.r.o., v březnu 2024 byla založena společnost Lihovar Property Střed s.r.o. a v červnu 2024 byla založena společnost Vinařství Property s.r.o., všechny se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky a se 100% podílem Společnosti.

## **4.2. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2023**

### **Nakoupené obchodní podíly**

V dubnu 2023 koupila Společnost 100% obchodní podíl ve společnosti Lihovar Property s.r.o. od společnosti Trigema Investment a.s.

## **5. Účetní a oceňovací postupy**

### **5.1. Dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 10 tis. Kč a nepřesahuje 80 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností, popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho roku.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

Dlouhodobý majetek představují také kapitalizované nákladové úroky.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, majetek nově zjištěný v účetnictví a vklad dlouhodobého hmotného majetku s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku, s výjimkou technického zhodnocení do 80 tis. Kč, zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dle vyhlášky 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 563/1991 Sb., o účetnictví jsou technickým zhodnocením zásahy do majetku uvedeného do užívání, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, nebo rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku, včetně nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění:

Dlouhodobý nehmotný majetek ocenění vyšší než 60 tis. Kč.

Dlouhodobý drobný nehmotný majetek ocenění vyšší než 20 tis. Kč a nepřesahuje 60 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek ocenění vyšší než 80 tis. Kč.

Dlouhodobý drobný hmotný majetek ocenění vyšší než 10 tis. Kč a nepřesahuje 80 tis. Kč.

U staveb se za technické zhodnocení považuje hodnotový limit 80 tis. Kč na jednu stavbu za jedno účetní období.

V případě technického zhodnocení majetku dochází k posouzení vlivu technického zhodnocení na dobu použitelnosti majetku a její případné prodloužení.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a stanovené doby použitelnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý majetek je účetně odpisován po dobu, která pro jednotlivé skupiny majetku vychází z předpokládané doby životnosti.

| Dlouhodobý majetek                                | Metoda   | Doba odepisování |        |
|---|----------|------------------|--------|
|   |          | Daňová           | Účetní |
| Stroje a zařízení odp. sk. 1                      | lineární | 2-5 let          | 3 roky |
| Stroje a zařízení odp. sk. 2                      | lineární | 5–25 let         | 5 let  |
| Stroje a zařízení odp. sk. 3                      | lineární | 10–20 let        | 10 let |
| Budovy a stavby odp. sk. 4                        | lineární | 20–50 let        | 20 let |
| Budovy a stavby odp. sk. 5                        | lineární | 50 let           | 30 let |
| Budovy a stavby odp. sk. 6                        | lineární | 50 let           | 50 let |
| Dlouhodobý drobný majetek (10 tis. až 80 tis. Kč) | lineární | 2 roky           | 2 roky |

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem v operativní evidenci se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 1 tis. Kč a nepřesahuje 10 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok. Dlouhodobý drobný hmotný majetek v operativní evidenci není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

Při zjištěném snížení ocenění hmotného dlouhodobého majetku, které nemá trvalý charakter, jsou tvořeny opravné položky. Hodnocení se provádí dle skutečné míry opotřebení a technického stavu majetku vzhledem k jeho využitelnosti. Opravné položky jsou tvořeny k majetku konsolidačního celku v případech snížení jeho ocenění v účetnictví na základě prováděných inventarizací.

## **5.2. Dlouhodobý finanční majetek**

Dlouhodobý finanční majetek představují majetkové účasti v nekonsolidovaných ovládaných společnostech, které jsou oceněny pořizovací cenou zohledňující případné snížení hodnoty. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením dlouhodobého finančního majetku.

Jsou-li majetkové účasti nabyty protihodnotou za nepeněžitý vklad vložený do obchodní společnosti, jejich oceněním je cena nepeněžitého vkladu. V případě snížení hodnoty majetkových účastí jsou tvořeny opravné položky, a to individuálně za jednotlivé účasti.

Společnost vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

## **5.3. Peněžní prostředky**

Peněžní prostředky tvoří peněžní prostředky na bankovních účtech, termínovaných vkladech a v pokladnách.

## **5.4. Zásoby**

Nakupované zásoby jsou účtovány v pořizovacích cenách. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné, clo atd.). Pro vyjádření úbytků nakoupených zásob se užívá vážený aritmetický průměr.

Zásoby nedokončené výroby se oceňují na bázi vlastních nákladů, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionalní část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby a hotových výrobků je oceňován standardními cenami.

Ocenění zásob, které mají dočasně sníženou hodnotu, se snižuje na základě provedené inventury prostřednictvím tvorby opravných položek. Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je vyšší než současná tržní hodnota příslušných zásob.

Společnost účtuje o developerské činnosti v oblasti oběžných aktiv – prostřednictvím účtu nedokončené výroby v průběhu výroby a prostřednictvím účtu hotových výrobků po jejím dokončení.

V pozici nedokončená výroba společnost vykazuje pozemky, které jsou určeny k prodeji společně s prodanými byty, vzhledem k tomu, že jsou tyto byty vykazovány rovněž na účtech zásob. Pozemky jsou oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady s pořízením související.

Jako součást nedokončené výroby se v průběhu výstavby vykazují náklady na provedenou developerskou činnost.

Nedokončená výroba a hotové výrobky obsahují byty ve výstavbě, které jsou oceňovány v cenách, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporční část výrobních režijních nákladů. Podle stavu rozpracovanosti se oceňují přímými náklady a příslušným podílem výrobní a správní režie podle.

Výdaje těchto zásob ze skladu jsou účtovány metodou pevných skladových cen, které jsou vypočítány podle podílu jednotlivých jednotek k celku.

Zásoby pořízené v rámci akvizice nové společnosti přeceňuje společnost k datu akvizice na reálnou hodnotu. Reálná hodnota je stanovena na základě interních ocenění.

### **5.5. Pohledávky**

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravné položky vyjadřují míru rizika ohrožení inkasa pohledávek.

Společnosti na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků stanoví individuální opravné položky k pochybným pohledávkám.

### **5.6. Najatý majetek**

Požizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není po dobu trvání leasingu aktivována, ale je účtována do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí splátky z finančního leasingu, které nejsou k datu účetní závěrky splatné, jsou vykázány v příloze ke konsolidované účetní závěrce, ale nejsou zachyceny v rozvaze. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen do majetku v kupní ceně.

### **5.7. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu**

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod. K přecenění majetku a závazků k 30. červnu 2024 použily společnosti kurz ČNB platný k tomuto datu.

V průběhu účetního období společnosti účtovaly pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Všechna peněžní aktiva a pasiva vedená v cizích měnách byla přepočtena devizovým kurzem České národní banky k datu účetní závěrky. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

### **5.8. Účtování nákladů a výnosů**

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně a časově souvisejí. V souladu s principem opatrnosti společnosti účtují na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

Tržby jsou zaúčtovány k datu doručení zboží nebo výrobků a jejich akceptace zákazníkem nebo k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Tržby jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty jako „Tržby za prodej zboží“ nebo „Tržby z prodeje výrobků a služeb“. „Tržby za prodej zboží“ představují prodej nakoupeného zboží třetím stranám nebo prodej hotových výrobků nakoupených od jiné společnosti konsolidačního celku za účelem jeho dalšího prodeje třetí straně. „Tržby z prodeje výrobků a služeb“ zahrnují přímý prodej vlastních výrobků a služeb společností konsolidačního celku třetím stranám.

Společnost účtuje o výnosech z prodeje bytů v okamžiku podání příslušné kupní smlouvy na katastr nemovitostí.

Výnosy ze smluvních pokut jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů k datu vzniku nároku na smluvní pokutu. Výnosy z titulu náhrad škody jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů v okamžiku zaplacení. Pokud společnosti skupiny uplatňují nárok na náhradu škody (s výjimkou náhrad vyplývajících z pojistných smluv), ale náhrada škody ještě nebyla uhrazena, konsolidující účetní jednotka popíše tento uplatňovaný nárok na náhradu škody jako podmíněné aktivum v příloze ke konsolidované účetní závěrce (společnosti skupiny v individuální účetní závěrce) a nevykáže odpovídající výnos ve výkazu zisku a ztráty. Výnosy z náhrad, které vyplývají z pojistných smluv, jsou vykázány k datu přiznání nároku pojišťovací společností.

### **5.9. Úvěry**

Úvěry jsou vykazovány v nominální hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

### **5.10. Daň z příjmů**

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a změny stavu v odložené dani. Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen u těch společností konsolidačního celku, kde



je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v následujících účetních obdobích. Odložená daň z titulu konsolidačních úprav je promítnuta jen v případě významnosti.

#### **5.11. Rezervy**

Společnosti tvoří rezervy za účelem a ve výši, která je v souladu se zákonem o rezervách. Dále tvoří ostatní rezervy na krytí rizik a ztrát. Rezervy se tvoří v případě, kdy existuje možnost budoucích výdajů společností konsolidačního celku, vyplývající ze současných smluvních nebo mimosmluvních závazků v důsledku minulých událostí a je pravděpodobné, že k vyrovnaní těchto závazků budou vynaloženy prostředky společností, a přitom lze provést spolehlivý odhad částky závazků.

#### **5.12. Významné odhady a předpoklady při sestavení konsolidované účetní závěrky**

Při přípravě účetní závěrky používá vedení společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavení účetní závěrky a jsou používány v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota v uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou lišit od odhadů. V běžném účetním období se odhady týkaly především ocenění dlouhodobého hmotného majetku, zásob, pohledávek z obchodního styku a posouzení schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

#### **5.13. Dotace**

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

#### **5.14. Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu konsolidované účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

## 6 Změna účetních metod a postupů

Společnost změnila k 1. lednu 2024 účetní politiku vyloučení výnosů a nákladů týkajících se developerské činnosti a poskytování realitních služeb mezi společnostmi v rámci Skupiny. Společnost do 31. prosince 2023 o vyloučení souvisejících vnitroskupinových výnosů, nákladů a marží neúčtovala z důvodu nevýznamnosti. Od 1. ledna 2024 Společnost změnila účetní politiku a provedla úplnou eliminaci vnitroskupinových výnosů, nákladů a marží týkajících se developerské činnosti a poskytování realitních služeb mezi společnostmi ve Skupině. Společnost přistoupila ke změně z důvodu nárstu objemu takto poskytované developerské a realitní činnosti, která by významným způsobem ovlivňovala konsolidovanou účetní závěrku. Vliv této změny týkající se minulých období ve výši 17 436 tis. Kč byl zaúčtován jako změna metody do Jiného výsledku hospodaření minulých let.

Společnost z důvodu nevýznamnosti neupravila o výše uvedenou změnu srovnatelné údaje za období končící 31. prosincem 2023.

## B. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

### 1 Dlouhodobý majetek

#### 1.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

| 2024                                      | Pozemky        | Stavby           | Samostatné<br>movité věci a<br>soubory<br>movitých věcí | Poskytnuté<br>zálohy na dl.<br>hmotný<br>majetek | Nedokončený<br>dlouhodobý<br>majetek | Celkem           |
|---|----------------|------------------|---|--|--------------------------------------|------------------|
| <b>Požizovací cena</b>                    |                |                  |   |  |                                      |                  |
| <b>Zůstatek k 1.1.2024</b>                | <b>438 638</b> | <b>1 287 744</b> | <b>91 236</b>   | <b>520</b>                                       | <b>195 142</b>                       | <b>2 013 280</b> |
| Přírůstky                                 | -              | -                | -   | -  | 759 392                              | 759 392          |
| Úbytky                                    | -              | -                | -   | -  | -                                    | -                |
| Přeúčtování                               | -              | -                | -   | -  | -                                    | -                |
| <b>Zůstatek k 30.6.2024</b>               | <b>438 638</b> | <b>1 287 744</b> | <b>91 236</b>   | <b>520</b>                                       | <b>954 534</b>                       | <b>2 772 672</b> |
| <b>Oprávký</b>                            |                |                  |   |  |                                      |                  |
| <b>Zůstatek k 1.1.2024</b>                | -              | <b>28 825</b>    | <b>4 318</b>  | -  | -                                    | <b>33 143</b>    |
| Přírůstky opravek                         | -              | 14 016           | 11 669  | -  | -                                    | 25 685           |
| Oprávký k úbytkům                         | -              | -                | -   | -  | -                                    | -                |
| Přeúčtování                               | -              | -                | -   | -  | -                                    | -                |
| <b>Zůstatek k 30.6.2024</b>               | -              | <b>42 841</b>    | <b>15 987</b>   | -  | -                                    | <b>58 828</b>    |
| <b>Zůstatková hodnota<br/>k 1.1.2024</b>  | <b>438 638</b> | <b>1 258 919</b> | <b>86 918</b>   | <b>520</b>                                       | <b>195 142</b>                       | <b>1 980 137</b> |
| <b>Zůstatková hodnota<br/>k 30.6.2024</b> | <b>438 638</b> | <b>1 244 903</b> | <b>75 249</b>   | <b>520</b>                                       | <b>954 534</b>                       | <b>2 713 844</b> |

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2024 představují především kapitalizované náklady spojené s projektem LIHOVAR Smíchov (Lihovar Property s.r.o.) v celkové hodnotě 469 572 tis. Kč, ve společnosti Vinařství Property s.r.o. ve výši 162 000 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 103 575 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 18 596 tis. Kč,

**Trigema Real Estate a.s.**

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 30. červnu 2024 (v tis. Kč)

ve společnosti Trigema Textilka Rokytnice s.r.o. ve výši 4 050 tis. Kč, ve společnosti Butovice centrum s.r.o. ve výši 1 575 tis. Kč a ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve výši 24 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížen zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 12 Závazky k úvěrovým institucím.

| <b>2023</b>                  | Pozemky        | Stavby           | Samostatné movité věci a soubory movitých věcí | Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek | Nedokončený dlouhodobý majetek | <b>Celkem</b>    |
|------------------------------|----------------|------------------|--|---|--------------------------------|------------------|
| <b>Pořizovací cena</b>       |                |                  |  |   |                                |                  |
| <b>Zůstatek k 1.1.2023</b>   | <b>437 504</b> | <b>105 338</b>   | <b>525</b>                                     | <b>520</b>                              | <b>1 174 647</b>               | <b>1 718 534</b> |
| Přírůstky                    | -              | 159 323          | 90 776   | -                                       | 44 712                         | <b>294 811</b>   |
| Úbytky                       | -              | -                | -65  | -                                       | -                              | <b>-65</b>       |
| Přeúčtování                  | 1 134          | 1 023 083        | -  | -                                       | -1 024 217                     | -                |
| <b>Zůstatek k 31.12.2023</b> | <b>438 638</b> | <b>1 287 744</b> | <b>91 236</b>                                  | <b>520</b>                              | <b>195 142</b>                 | <b>2 013 280</b> |
| <b>Oprávký</b>               |                |                  |  |   |                                |                  |
| <b>Zůstatek k 1.1.2023</b>   | -              | <b>21 071</b>    | <b>429</b>                                     | -                                       | -                              | <b>21 500</b>    |
| Přírůstky oprávek            | -              | 7 754            | 3 942  | -                                       | -                              | <b>11 696</b>    |
| Oprávký k úbytkům            | -              | -                | -53  | -                                       | -                              | <b>-53</b>       |
| Přeúčtování                  | -              | -                | -  | -                                       | -                              | -                |
| <b>Zůstatek k 31.12.2023</b> | -              | <b>28 825</b>    | <b>4 318</b>                                   | -                                       | -                              | <b>33 143</b>    |
| <b>Zůstatková hodnota</b>    |                |                  |  |   |                                |                  |
| <b>k 1.1.2023</b>            | <b>437 504</b> | <b>84 267</b>    | <b>96</b>                                      | <b>520</b>                              | <b>1 174 647</b>               | <b>1 697 034</b> |
| <b>k 31.12.2023</b>          | <b>438 638</b> | <b>1 258 919</b> | <b>86 918</b>                                  | <b>520</b>                              | <b>195 142</b>                 | <b>1 980 137</b> |

Zařazení majetku ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. zvýšilo aktiva v položce Stavby o částku 1 182 406 tis. Kč a položku Samostatné movité věci a soubory movitých věcí o částku 90 776 tis. Kč.

Trigema Real Estate a.s. | Business Centre Jupiter, Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, Česká republika | [www.trigema.cz](http://www.trigema.cz)

IČO 28979141, DIČ CZ699000188 (skupinové) | Sp. Zn. B15657 městský soud v Praze | datová schránka uuzec5t

V důsledku zařazení majetku ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. došlo k úbytku nedokončeného dlouhodobého majetku v celkové hodnotě 1 024 217 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2023 představují především kapitalizované náklady ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 26 447 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 15 511 tis. Kč, ve společnosti Lihovar Property s.r.o. ve výši 1 638 tis. Kč a ve společnosti Butovice centrum s.r.o. ve výši 1 116 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížen zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 12 Závazky k úvěrovým institucím.

## 2 Dlouhodobý finanční majetek

### 2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

|                                      | Poskytnuté zálohy na<br>dlouhodobý finanční majetek | <b>Celkem</b> |
|--------------------------------------|---|---------------|
| <b>Počáteční zůstatek k 1.1.2024</b> | -   | -             |
| Přírůstky                            | 2 000   | 2 000         |
| Úbytky                               | -   | -             |
| Přeúčtování                          | -   | -             |
| <b>Konečný zůstatek k 30.6.2024</b>  | <b>2 000</b>  | <b>2 000</b>  |

### 2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 30. červnu 2024

Ke dni 30. června 2024 a stejně tak k 31. prosinci 2023 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

**2.3. Konsolidační rozdíly**

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

|  | <b>Kladný konsolidační rozdíl</b> |
|--|-----------------------------------|
| <b>Počáteční zůstatek k 1.1.2024</b>                 | <b>145 932</b>                    |
| Odpis kladného konsolidačního rozdílu – lineární     | -5 841                            |
| Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň | -7 406                            |
| <b>Konečný zůstatek k 30.6.2024</b>                  | <b>132 685</b>                    |

Nejvýznamnější zaúčtované konsolidační rozdíly souvisejí především s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 91 454 tis. Kč, společností Rezidence Lábkova s.r.o. (nyní Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) v hodnotě 203 tis. Kč a dále společností Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORENT Orion, s.r.o. v hodnotě 16 078 tis. Kč. Konsolidační rozdíly vznikly z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně.

Odpis konsolidačního rozdílu z titulu odložené daně ve výši 7 025 tis. Kč souvisí s prodejem bytových jednotek ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o., ve společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. je odpis ze stejného titulu ve výši 381 tis. Kč.

K 30.6.2024 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Trigema Development s.r.o. ve výši 20 701 tis. Kč a společnosti Trigema Stodůlky a.s. ve výši 4 249 tis. Kč.

Změny v záporném konsolidačním rozdílu během účetního období:

|   | <b>Záporný konsolidační rozdíl</b> |
|---|------------------------------------|
| <b>Počáteční zůstatek k 1.1.2024</b>              | <b>-465</b>                        |
| Odpis záporného konsolidačního rozdílu – lineární | 42                                 |
| <b>Konečný zůstatek k 30.6.2024</b>               | <b>-423</b>                        |

### 3 Zásoby

|                                 | Zůstatek k 30.6.2024 | Zůstatek k 31.12.2023 |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Nedokončená výroba a polotovary | 2 270 381            | 2 887 552             |
| Výrobky                         | 304 385              | 53 096                |
| <b>Celkem</b>                   | <b>2 574 766</b>     | <b>2 940 648</b>      |

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

Zásoby zahrnují také pozemky, na kterých probíhá výstavba projektů. V souladu s účetními metodami jsou tyto pozemky pořízené v rámci akvizice nové společnosti přeceněny k datu akvizice na reálnou hodnotu.

V roce 2024 probíhala realizace výstavby projektů: LIHOVAR Smíchov (společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) a PAPERSEK Stodůlky (společnost Trigema Stodůlky a.s.).

V roce 2024 byla dokončena 1. etapa projektu LIHOVAR Smíchov a zkolaudované neprodané jednotky ve výši 286 009 tis. Kč jsou vykázány v pozici Výrobky. K 30. červnu 2024 také zbývá prodat jednotky z projektu Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) ve výši 18 376 tis. Kč. V roce 2023 byly na této pozici vykázány zkolaudované jednotky z dokončeného projektu Bydlení Skvrňany.

### 4 Pohledávky

#### 4.1. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky činí 54 982 tis. Kč (k 31.12.2023: 40 650 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti činí 7 847 tis. Kč (k 31.12.2023: 7 671 tis. Kč), ke dni sestavení účetní závěrky bylo 146 tis. Kč uhrazeno.

**Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:**

|                                     | <b>Zůstatek k 30.6.2024</b> | <b>Zůstatek k 31.12.2023</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Obchodní vztahy                     | 15 461                      | 18 597                       |
| Poskytnuté zálohy                   | 11 089                      | 8 417                        |
| Stát – daňové závazky a dotace      | 23 348                      | -                            |
| Dohadné účty aktivní                | 4 438                       | 5 030                        |
| Jiné pohledávky                     | 646                         | 8 606                        |
| <b>Celkem krátkodobé pohledávky</b> | <b>54 982</b>               | <b>40 650</b>                |

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na připojení lokality realizovaných projektů vůči společnosti PREDistribuce, a.s. ve výši 4 906 tis. Kč (k 31.12.2023: 4 906 tis. Kč) a poskytnuté zálohy dodavatelům na projektu Fragment (Trigema Projekt Fragment s.r.o.) ve výši 662 tis. Kč (k 31.12.2023: 431 tis. Kč).

Jiné pohledávky ke konci roku 2023 představují zejména pohledávku z titulu nepřefakturovaného záboru ve výši 7 327 tis. Kč na spřízněnou osobu.

**4.2. Pohledávky dlouhodobé**

Společnost k 30. červnu 2024 neevidovala žádné dlouhodobé pohledávky (k 31.12.2023: 0 tis. Kč).

**5 Krátkodobý finanční majetek**

Společnost k 30. červnu 2024 ani 31. prosinci 2023 neevidovala žádný krátkodobý finanční majetek.

**6 Peněžní prostředky**

|                                | <b>Zůstatek k 30.6.2024</b> | <b>Zůstatek k 31.12.2023</b> |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Peněžní prostředky v hotovosti | 22                          | 52                           |
| Peněžní prostředky v bance     | 225 614                     | 78 743                       |
| <b>Celkem</b>                  | <b>225 636</b>              | <b>78 795</b>                |



Vedení skupiny při predikci vývoje a řízení cash flow na průběžné bázi vyhodnocuje vhodnost a přiměřenost ukládání peněžních prostředků na krátkodobé termínované vklady (over-night virtuální cash pooling). Peněžní prostředky v bance jsou uloženy na běžných bankovních účtech společností ve skupině.

## 7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám jsou k 30.6.2024 vytvořeny ve výši 37 tis. Kč (k 31.12.2023 byly tvořeny ve výši 37 tis. Kč). Opravné položky k zásobám společnost v roce 2024 ani v roce 2023 netvořila.

## 8 Vlastní kapitál

### Vývoj vlastního kapitálu

| 2024                           | Základní kapitál | Kapitálové fondy | Jiný výsledek hospodaření minulých let | Nerozdělený zisk minulých let | Výsledek hospodaření běžného účetního období | Celkem           |
|--------------------------------|------------------|------------------|--|-------------------------------|--|------------------|
| <b>Počáteční stav 1.1.2024</b> | <b>100 000</b>   | <b>137 032</b>   | -                                      | <b>821 365</b>                | <b>152 071</b>                               | <b>1 210 468</b> |
| Převod zisku                   | -                | -                | -                                      | 152 071                       | -152 071                                     | -                |
| Dopad změny účetní politiky    | -                | -                | -17 436                                | -                             | -  | <b>-17 436</b>   |
| Zisk za běžné období           | -                | -                | -                                      | -                             | 38 388                                       | <b>38 388</b>    |
| <b>Konečný stav 30.6.2024</b>  | <b>100 000</b>   | <b>137 032</b>   | <b>-17 436</b>                         | <b>973 436</b>                | <b>38 388</b>                                | <b>1 231 420</b> |

Dopad změny účetní politiky do Jiného výsledku hospodaření minulých let je popsán v bodě 6 Změna účetních metod a postupů.

| 2023                           | Základní kapitál | Kapitálové fondy | Nerozdělený zisk minulých let | Výsledek hospodaření běžného účetního období | Celkem           |
|--------------------------------|------------------|------------------|-------------------------------|--|------------------|
| <b>Počáteční stav 1.1.2023</b> | <b>100 000</b>   | <b>137 032</b>   | <b>477 275</b>                | <b>344 090</b>                               | <b>1 058 397</b> |
| Převod zisku                   | -                | -                | 344 090                       | -344 090                                     | -                |
| Zisk za běžné období           | -                | -                | -                             | 152 071                                      | <b>152 071</b>   |
| <b>Konečný stav 31.12.2023</b> | <b>100 000</b>   | <b>137 032</b>   | <b>821 365</b>                | <b>152 071</b>                               | <b>1 210 468</b> |

## 9 Menšinový vlastní kapitál

Menšinový vlastní kapitál je podíl menšinových vlastníků na vlastním kapitálu (tj. základním kapitálu, kapitálových fondech, ziskových fondech, nerozděleném, popř. neuhrazeném výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období) ovládaných a řízených společností.

| 2024                           | Základní kapitál | Nerozdělený zisk minulých let | Výsledek hospodaření běžného účetního období | Celkem     |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------|--|------------|
| <b>Počáteční stav 1.1.2024</b> | <b>300</b>       | <b>-9</b>                     | <b>-1</b>                                    | <b>290</b> |
| Převod zisku                   | -                | -1                            | 1  | -          |
| Zisk za běžné období           | -                | -                             | -1   | -1         |
| <b>Konečný stav 30.6.2024</b>  | <b>300</b>       | <b>-10</b>                    | <b>-1</b>                                    | <b>289</b> |

| 2023                           | Základní kapitál | Nerozdělený zisk minulých let | Výsledek hospodaření běžného účetního období | Celkem     |
|--------------------------------|------------------|-------------------------------|--|------------|
| <b>Počáteční stav 1.1.2023</b> | <b>300</b>       | <b>-</b>                      | <b>-9</b>                                    | <b>291</b> |
| Převod zisku                   | -                | -9                            | 9  | -          |
| Zisk za běžné období           | -                | -                             | -1   | -1         |
| <b>Konečný stav 31.12.2023</b> | <b>300</b>       | <b>-9</b>                     | <b>-1</b>                                    | <b>290</b> |

## 10 Rezervy

|                                    | Rezerva na daň z příjmů | Ostatní rezervy | Celkem        |
|------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------|
| <b>Zůstatek k 1.1.2024</b>         | <b>55 714</b>           | <b>4 656</b>    | <b>60 370</b> |
| Tvorba                             | 42 626                  | -               | 42 626        |
| Čerpání                            | -55 714                 | -               | -55 714       |
| <b>Zůstatek rezerv k 30.6.2024</b> | <b>42 626</b>           | <b>4 656</b>    | <b>47 282</b> |

V konsolidačním celku jsou vytvořeny rezervy k 30.6.2024 ve výši 47 282 tis. Kč (k 31.12.2023: 60 370 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmů je vytvořena ve výši 42 626 tis. Kč (k 31.12.2023: 55 714 tis. Kč).

K 30.6.2024 je tvořena ostatní rezerva na DPH z darování komunikací ve výši 4 656 tis. Kč (k 31.12.2023: 4 656 tis. Kč).

## 11 Závazky

### 11.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

|  | Zůstatek k 30.6.2024 | Zůstatek k 31.12.2023 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Emitované dluhopisy                        | 700 000              | 1 200 000             |
| Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 12 | 1 755 077            | 2 211 661             |
| Závazky z obchodních vztahů                | 68 695               | 83 955                |
| Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba   | 211 929              | 182 937               |
| Odložený daňový závazek – viz bod 17.2.    | 91 562               | 127 834               |
| <b>Celkem</b>                              | <b>2 827 263</b>     | <b>3 806 387</b>      |

#### Emitované dluhopisy

##### *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, přičemž možnost navýšení byla využita v lednu 2024. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 700 000 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 23 271 tis. Kč.

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 13 Účty časového rozlišení.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. ve formě finanční záruky až do výše 1 400 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou hodnoty kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. Všechny hodnoty kovenantů byly k 30. červnu 2024 i k 31. prosinci 2023 splněny ve smyslu emisních podmínek všech aktuálně aktivních dluhopisových programů skupiny.

### Specifikace ostatních dlouhodobých závazků

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 12 – Závazky k úvěrovým institucím.

Závazky z obchodních vztahů představují dlouhodobé zádržné z výstavby projektů ve společnostech Trigema Projekt Fragment s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba představují půjčku od mateřské společnosti úročenou 1R PRIBOR + 1 % p. a. (k 31.12.2023 – 9,10 % p. a.) v hodnotě 211 929 tis. Kč (k 31.12.2023 – 182 937 tis. Kč) splatnou dne 28.7.2026.

### 11.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku:

|   | Zůstatek k 30.6.2024 | Zůstatek k 31.12.2023 |
|---|----------------------|-----------------------|
| Emitované dluhopisy                             | 700 000              | -                     |
| Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 12      | 119 876              | 59 839                |
| Krátkodobé přijaté zálohy                       | 403 476              | 221 348               |
| Závazky z obchodních vztahů                     | 384 086              | 224 081               |
| Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba        | 21 275               | 21 203                |
| Závazky k zaměstnancům                          | 1 770                | 3 126                 |
| Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení | 1 117                | 1 935                 |
| Stát – daňové závazky a dotace                  | -                    | 3 778                 |
| Dohadné účty pasivní                            | 70 052               | 66 799                |
| Jiné závazky                                    | 50                   | 45                    |
| <b>Celkem</b>                                   | <b>1 701 702</b>     | <b>602 154</b>        |

### Emitované dluhopisy

#### *Dluhopis Trigema REF VAR/25*

Dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) byly emitovány 27. ledna 2022 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. Transakční náklady na emisi byly 9 939 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.

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 13 Účty časového rozlišení.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. ve formě finanční záruky až do výše 1 400 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou hodnoty kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. Všechny ukazatele kovenantů byly k 30. červnu 2024 i k 31. prosinci 2023 splněny ve smyslu emisních podmínek všech aktuálně aktivních dluhopisových programů skupiny.

**Specifikace ostatních krátkodobých závazků**

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 12 – Závazky k úvěrovým institucím.

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčních projektech týkající se společností Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba představují půjčku společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 21 275 tis. Kč (k 31.12.2023: 21 168 tis. Kč) s úrokovou sazbou 1R PRIBOR + 1 % p. a. (k 31.12.2023: 9,10 % p. a.), půjčka je splatná 31. prosince 2024. Ke konci roku 2023 se jednalo také o úroky ve společnosti Lihovar Property s.r.o. od společnosti Trigema Investment a.s ve výši 35 tis. Kč.

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady daného roku, zejména úroky z vydaných dluhopisů.

Společnosti v rámci skupiny k 30. červnu 2024 nevidovaly žádné závazky po splatnosti. Za závazky po splatnosti nepovažují konsolidující společnosti závazky, u kterých je veden spor ohledně nedodělků či kvality provedených dodávek či poskytnutých služeb.

### **11.3. Závazky nevykázané v rozvaze**

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Omega s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Omega s.r.o. ze dne 29. listopadu 2021.

Zástavní právo k cenným papírům emitovaných společností Trigema Stodůlky a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Stodůlky a.s. ze dne 21. června 2023.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československé obchodní banky a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ze dne 15. ledna 2021.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele České spořitelny, a.s. k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Fragment s.r.o. ze dne 18. května 2021.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československé obchodní banky a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Lihovar Property s.r.o. ze dne 24. května 2024.

Smlouva o zřízení zástavního práva ke smlouvě o úvěru k nemovitostem společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o., se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO 029 21 529, vyplývající z úvěru ve výši 106 068 tis. Kč, splatného 19. července 2026.

Ručení společnosti Trigema Real Estate a.s. ve prospěch společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. z titulu emise dluhopisového programu. Ručitel se zavázal uspokojit veškeré dluhy emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů. Ručitel dále poskytl finanční záruku až do výše 1 400 000 tis. Kč.

## 12 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2024

| Úvěr                                 | Splatnost  | Splátkový kalendář | Úrok. Sazba             | Splatnost do 1 roku | Splatnost od 1 do 3 let | Splatnost v násled. letech | Celkem           |
|--------------------------------------|------------|--------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|------------------|
| Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.  | 02.01.2026 | dílčí splátky      | 1M PRIBOR + 2 % p. a.   | 59 000              | 135 500                 | -                          | <b>194 500</b>   |
| Úvěr Trigema Projekt Omega s.r.o.    | 15.11.2024 | dílčí splátky      | 1M PRIBOR + 2 % p. a.   | 45 000              | -                       | -                          | <b>45 000</b>    |
| Úvěr Trigema Stodůlky a.s.           | 30.09.2027 | dílčí splátky      | 1M PRIBOR + 1,5 % p. a. | -                   | -                       | 499 006                    | <b>499 006</b>   |
| Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o. | 30.11.2029 | dílčí splátky      | 4,05/4,15 % p. a.       | 15 876              | 36 730                  | 819 073                    | <b>871 679</b>   |
| Úvěr Lihovar Property s.r.o.         | 30.04.2029 | jednorázově        | 3M PRIBOR + 1,9 % p. a. | -                   | -                       | 264 768                    | <b>264 768</b>   |
| <b>Celkem</b>                        |            |                    |                         | <b>119 876</b>      | <b>172 230</b>          | <b>1 582 847</b>           | <b>1 874 953</b> |

2023

| Úvěr                                 | Splatnost  | Splátkový kalendář | Úrok. Sazba             | Splatnost do 1 roku | Splatnost od 1 do 3 let | Splatnost v násled. letech | Celkem           |
|--------------------------------------|------------|--------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------|----------------------------|------------------|
| Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.  | 02.01.2026 | dílčí splátky      | 1M PRIBOR + 2 % p. a.   | -                   | 194 500                 | -                          | <b>194 500</b>   |
| Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.  | 30.06.2026 | dílčí splátky      | 1M PRIBOR + 1,5 % p. a. | -                   | 730 122                 | -                          | <b>730 122</b>   |
| Úvěr Trigema Projekt Omega s.r.o.    | 15.11.2024 | dílčí splátky      | 1M PRIBOR + 2 % p. a.   | 45 000              | -                       | -                          | <b>45 000</b>    |
| Úvěr Trigema Stodůlky a.s.           | 30.09.2027 | dílčí splátky      | 1M PRIBOR + 1,5 % p. a. | -                   | -                       | 433 401                    | <b>433 401</b>   |
| Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o. | 30.11.2029 | dílčí splátky      | 4,05/4,15 % p. a.       | 14 839              | 34 765                  | 818 873                    | <b>868 477</b>   |
| <b>Celkem</b>                        |            |                    |                         | <b>59 839</b>       | <b>959 387</b>          | <b>1 252 274</b>           | <b>2 271 500</b> |

Úvěry jsou poskytnuty v Kč, úvěr společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. je poskytnut v EUR.

Společnosti v rámci skupiny splňují všechny smluvní závazky vyplývající ze smluv zajišťujících financování prostřednictvím bankovních úvěrů.

Zajištění je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce.

**Forma zajištění úvěrů k 30.6.2024 je následující:**

Úvěry Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Stodůlky a.s.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k cenným papírům

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Projekt Omega s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k cenným papírům Trigema Rental a.s.

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k movitým věcem (na vyžádání)

Zástavní právo k pohledávkám z nájmu

Vinkulace pojistných plnění

Dohoda o uznání dluhu

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů



Úvěr Lihovar Property s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k pohledávkám z nájmu

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Dohoda o ručení Trigema Real Lihovar s.r.o.

**13 Účty časového rozlišení**

|                                 | <b>Zůstatek k 30.6.2024</b> | <b>Zůstatek k 31.12.2023</b> |
|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| <b>Časové rozlišení aktivní</b> |                             |                              |
| Příjmy příštích období          | -                           | 329 266                      |
| Náklady příštích období         | 141 168                     | 164 706                      |
| <b>Celkem</b>                   | <b>141 168</b>              | <b>493 972</b>               |
| <b>Časové rozlišení pasivní</b> |                             |                              |
| Výdaje příštích období          | -                           | -                            |
| Výnosy příštích období          | 36 702                      | -                            |
| <b>Celkem</b>                   | <b>36 702</b>               | <b>-</b>                     |

Příjmy příštích období představují ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. bytové a nebytové jednotky, u kterých proběhl v roce 2023 návrh na vklad do katastru nemovitostí, ale předání a zaplacení proběhlo v roce 2024.

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 23 753 tis. Kč (k 31.12.2022: 13 225 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty ve společnostech Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Výnosy příštích období představují zejména zaplacené a předané bytové jednotky ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. u kterých došlo ke vkladu do katastru nemovitostí až v následujícím období.

## 14 Členění tržeb z prodeje výrobků, služeb a zboží

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

Struktura tržeb za prodej zboží a výkonů za konsolidační celek po vyloučení vnitroskupinových transakcí:

|                          | 1.1.2024 - 30.6.2024 | 1.1.2023 - 30.6.2023 |
|--------------------------|----------------------|----------------------|
| Tržby z prodeje výrobků  | 640 521              | 220 008              |
| Tržby z ostatních služeb | 3 708                | 16 900               |
| Tržby z nájmu            | 39 848               | 19 937               |
| <b>Celkem</b>            | <b>684 077</b>       | <b>256 845</b>       |

Tržby z prodeje výrobků v roce 2024 představují tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek z dokončených projektů Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a LIHOVAR Smíchov – 1. etapa (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.). V roce 2023 se jednalo o tržby z prodeje bytových jednotek z dokončeného projektu Bydlení Skvrňany.

Tržby z ostatních služeb představují v roce 2023 zejména provize z prodeje bytových jednotek.

Nárůst tržeb z nájmu je způsoben dokončením a plným obsazením projektu nájemního bydlení FRAGMENT (Trigema Projekt Fragment s.r.o.).

## 15 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

Struktura nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou za konsolidační celek po vyloučení vnitroskupinových transakcí:

|                              | 1.1.2024 - 30.6.2024 | 1.1.2023 - 30.6.2023 |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Spotřeba materiálu a energie | 1 029                | 1 246                |
| Služby                       | 681 667              | 677 312              |
| <b>Celkem</b>                | <b>682 696</b>       | <b>678 558</b>       |

Služby představují především stavební práce zajištěné především spřízněnými osobami, které jsou popsány v bodě C.

## 16 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy za období 1.1.2024 – 30.6.2024 jsou evidovány ve výši 32 tis. Kč (1.1.2023 - 30.6.2023: 433 556 tis. Kč). Za období 1.1.2023 - 30.6.2023 jsou tvořeny především výnosy z postoupení pohledávek ve výši 424 767 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady za období 1.1.2024 – 30.6.2024 jsou evidovány ve výši 3 711 tis. Kč (1.1.2023 - 30.6.2023: 425 608 tis. Kč). Jsou tvořeny především poskytnutými dary ve výši 2 000 tis. Kč (1.1.2023 - 30.6.2023: 0 tis. Kč), poplatky a daněmi ve výši 950 tis. (1.1.2023 – 30.6.2023: 524 tis.), náklady na pojištění ve výši 482 tis. Kč (1.1.2023 – 30.6.2023: 77 tis. Kč) a odepsanými pohledávkami z postoupení ve výši 0 tis. Kč (1.1.2023 - 30.6.2023: 424 767 tis. Kč).

## 17 Daň z příjmů

### 17.1. Splatná daň

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 1.1.2024 - 30.6.2024 ve výši 45 151 tis. Kč (1.1.2023 - 30.6.2023: 17 340 tis. Kč).

**17.2. Odložená daň**

Odložená daň za zdaňovací období 1.1.2024 - 30.6.2024 činí -36 271 tis. Kč (1.1.2023 - 30.6.2023: - 1 934 tis. Kč) a v konsolidované rozvaze a v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát je vykázána:

|                                 | <b>Odložená daň. pohledávka<br/>(+) / závazek (-) k 30.6.2024</b> | <b>Odložená daň.<br/>pohledávka (+) / závazek<br/>(-) k 31.12.2023</b> |
|---------------------------------|---|--|
| Dlouhodobý hmotný majetek       | 101   | -18 344  |
| Zásoby – přecenění při akvizici | -91 663   | -109 490   |
|                                 | -91 562   | -127 834   |
| Použitá sazba daně – tuzemsko   | 21 %  | 21 %   |

Pokles odloženého daňového závazku souvisí s prodejem bytových jednotek z projektu Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a LIHOVAR Smíchov (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.). Pokles závazku u dlouhodobého majetku souvisí zejména se změnou popsanou v bodě 6 Změna účetních metod a postupů.

Pro kalkulaci odložené daně byla použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém bude daňový závazek uplatněn.

Odložený daňový závazek je v rozvaze vykazován jako součást dlouhodobých závazků.

Odložená daň vzniká z dočasného rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku a zásob.

## 18 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

|   | 1.1.2024 - 30.6.2024 |                               |               | 1.1.2023 - 30.6.2023 |                               |               |
|---|----------------------|-------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------------|---------------|
|   | Zaměstnanci          | členové<br>řídících<br>orgánů | Celkem        | Zaměstnanci          | členové<br>řídících<br>orgánů | Celkem        |
| Počet   | 24                   | -                             | <b>24</b>     | 26                   | -                             | <b>26</b>     |
| Mzdové náklady  | 10 146               | -                             | <b>10 146</b> | 11 273               | -                             | <b>11 273</b> |
| Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění | 3 596                | -                             | <b>3 596</b>  | 4 086                | -                             | <b>4 086</b>  |
| Sociální náklady                                      | 405                  | -                             | <b>405</b>    | 430                  | -                             | <b>430</b>    |
| Celkem  | 14 147               | -                             | <b>14 147</b> | 15 789               | -                             | <b>15 789</b> |
| z toho odměny členů statutárních orgánů               | -                    | -                             | -             | -                    | -                             | -             |

Řídící pracovníci společností jsou členové vedení společností. Na základě rozhodnutí ve skupině Trigema Real Estate považujeme za řídicí pracovníky vedoucí zaměstnance dle organigramu holdingu zařazené na pozice B1 a B2.

V roce 2024 nebyl ve skupině Trigema Real Estate evidován žádný řídicí pracovník. Společnosti v rámci skupiny jsou řízeny vedením společnosti Trigema a.s.

## 19 Nákladové a výnosové úroky

Výnosové úroky ve výši 9 932 tis. Kč (1.1.2023 - 30.6.2023: 9 268 tis. Kč) představují úroky z termínovaných vkladů a bankovního cash poolingů.

Nákladové úroky vznikly z níže uvedených závazků:

|  | 1.1.2024 - 30.6.2024 | 1.1.2023 - 30.6.2023 |
|--|----------------------|----------------------|
| Úvěry Trigema Projekt Smíchov s.r.o.       | 26 212               | 24 056               |
| Úvěr Trigema Projekt Omega s.r.o.          | 1 847                | 2 072                |
| Úvěr Trigema Stodůlky a.s.                 | 16 969               | 5 480                |
| Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.       | 18 113               | -                    |
| Úvěr Lihovar Property s.r.o.               | 2 285                | -                    |
| Dluhopisy Trigema Real Estate Finance a.s. | 54 314               | 39 383               |
| Půjčka Trigema Real Estate a.s.            | 4 533                | 8 425                |
| <b>Celkem</b>                              | <b>124 273</b>       | <b>79 416</b>        |

## 20 Ostatní finanční náklady a výnosy

Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny kurzovými zisky ve výši 863 tis. Kč (1.1.2023 - 30.6.2023: 9 549 tis. Kč).

Ostatní finanční náklady jsou ve výši 13 036 tis. Kč (1.1.2023 - 30.6.2023: 1 788 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména kurzovými ztrátami ve výši 11 246 tis. Kč (1.1.2023 - 30.6.2023: 356 tis. Kč).

## 21 Informace o odměnách statutárním auditorům

Tyto informace jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s., ve které je společnost zahrnuta.

## C. Vztahy se spřízněnými osobami

Spřízněnými stranami ve vztahu ke skupině jsou pro účely konsolidované účetní závěrky považovány:

- nekonsolidované společnosti ovládané a řízené, spoluovládané a pod podstatným vlivem,
- společníci a akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný, společný nebo rozhodující vliv u společností konsolidačního celku,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů společností konsolidačního celku a osoby blízké těmto osobám,
- společnosti mimo konsolidační celek, ve kterých výše uvedené strany mají podstatný, společný nebo rozhodující vliv,
- společnosti mimo konsolidační celek, které mají společného člena vrcholového řízení s podniky konsolidačního celku.

|  | 30.6.2024            | 31.12.2023           |
|--|----------------------|----------------------|
| Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva | 6 338                | 5 671                |
| Dlouhodobé závazky                     | 255 576              | 241 708              |
| Krátkodobé závazky                     | 411 080              | 175 720              |
|  | 1.1.2024 - 30.6.2024 | 1.1.2023 - 30.6.2023 |
| Prodej výrobků, zboží a služeb         | 39 528               | 18 816               |
| Výnosové úroky                         | -                    | -                    |
| Nákupy od spřízněných stran            | 589 916              | 624 086              |
| Nákladové úroky                        | 4 533                | 8 425                |

Dlouhodobé závazky představují půjčku ve společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 211 929 tis. Kč, (2023: 182 937 tis. Kč), přičemž úroková sazba v roce 2024 byla 1R PRIBOR + 1 % p. a. (2023: 9,1 % p. a.), zbylou část tvoří závazky z obchodních vztahů v hodnotě 43 647 tis. Kč (2023: 58 771 tis. Kč), které představují zádržné vůči společnosti Trigema Building a.s.

Krátkodobé závazky představují půjčku ve společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 21 275 tis. Kč, (2023: 21 168 tis. Kč), přičemž úroková sazba v roce 2024 byla

1R PRIBOR + 1 % p. a. (2023: 9,1 % p. a.), závazky z obchodních vztahů v hodnotě 355 483 tis. Kč (2023: 153 237 tis. Kč), z nichž celkem 193 453 tis. Kč (2023: 143 704 tis. Kč) představují závazky vůči společnosti Trigema Building a.s. a 146 020 tis. Kč vůči společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. Krátkodobé závazky dále tvoří dohadné účty pasivní ve výši 34 322 tis. Kč (2023: 1 280 tis. Kč) a v roce 2023 dále úroky ve společnosti Lihovar Property s.r.o. od společnosti Trigema Investment a.s. ve výši 35 tis. Kč.

Konečný vlastník skupiny k 30. červnu 2024 a 31. prosinci 2023 vlastnil dluhopisy vydané společností Trigema Real Estate Finance a.s. ve výši 5 050 tis. Kč. Úrokové náklady spojené s těmito dluhopisy činili 129 tis. Kč.

## **D. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

Vedení nadále 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 (po odečtení nedokončené výroby) skupiny její krátkodobá aktiva (záporný pracovní kapitál), a to o 1 117 mil. Kč, zejména z toho důvodu, že očekávané výnosy z prodeje zásob (bytů) časově neodpovídají splatnosti závazků.

Krátkodobé závazky k 30. červnu 2024 jsou tvořeny zejména závazky z vydaných dluhopisů ve výši 700 000 tis. Kč se splatností 27.1.2025. Na jejich splacení společnost využije částečně prostředky z plánované další emise dluhopisů (v objemu až 1 000 000 tis. Kč), kde datum emise očekává vedení Společnosti na začátek října 2024. V současnosti vedení Skupiny pracuje na přípravě a schválení prospektu dluhopisů.

Společně s prostředky z emise Skupina pro pokrytí svých krátkodobých závazků využije prostředků z prodeje dokončených bytů, zejména zbývajících jednotek v projektu Bydlení Skvrňany v Plzni a z 1. etapy projektu Lihovar. V návaznosti na oživení rezidenčního trhu v prvním pololetí roku 2024, ke kterému také přispělo postupné uvolňování měnové politiky ze strany České národní banky (snížení základní sazby ze 7 % na 4,5 % na začátku srpna 2024), které se projevilo v postupném zlevňování hypotečních úvěrů, se Skupině v uvedeném období podařilo proti rokům 2022 a 2023 výrazně zvýšit objem prodejů nových bytů. Plně se tak projevilo dopad odložené poptávky, kterou vedení Skupiny očekávalo v uplynulých dvou letech.

V dalším období do konce roku 2024 vedení Skupiny očekává další růst objemu prodejů, čemuž napovídají o prvotní tržní odhady za 3. čtvrtletí roku 2024. Společně s dalším postupným zlevňováním úvěrů na bydlení ze strany komerčních bank (vlivem dalšího snižování sazeb ze strany ČNB, čemuž



odpovídají i poslední makroekonomická data, kdy meziroční inflace v červenci v úrovni 2,2 % se nadále pohybuje kolem 2% cíle ČNB, i platnost novely zákona o spotřebitelských úvěrech) trh zejména v Praze očekává dále zvýšenou poptávku po nových bytech.

I přes pozitivní výhled Vedení společnosti nadále pracuje s alternativními scénáři vývoje pro případ, že by výsledkem výše uvedené emise dluhopisů bylo nižší upsání, než je plánováno, zejména optimalizaci předpokládaných peněžních toků do konce roku 2024, včetně zpomalení nebo odložení stavebních prací u vybraných projektů a plné využití existujících úvěrových linek.

Při posouzení schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat zvažilo vedení Společnosti i následující skutečnosti:

- Skupina má silnou historii úspěšných emisí dluhopisů v minulosti (pět tranší v celkovém objemu 2 550 000 tis. Kč od roku 2017)
- Skupina generuje zisk – celkový zisk za účetní období leden-červen 2024 činil 38 mil. Kč
- Skupina plní a v minulosti vždy plnila podmínky vyplývající z emisních podmínek kovenantů

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.

## E. Další skutečnosti

### Významné následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 30. červnu 2024.

V Praze dne 2. září 2024



Ing. Marcel Soural

Předseda představenstva

Trigema Real Estate a.s.



Karel Branda

Místopředseda představenstva

Trigema Real Estate a.s.