

**Trigema Real Estate Finance a.s.**

**Mezitímní účetní závěrka  
a zpráva auditora  
k 31. říjnu 2017**

# Trigema Real Estate Finance a.s.

## Výkaz o finanční pozici v tis. Kč

Ke dni 31. října 2017

	Bod	31. října 2017	20. září 2017
<b>AKTIVA</b>			
Krátkodobá aktiva			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.1.	4 964	5 000
Krátkodobá aktiva celkem		4 964	5 000
<b>AKTIVA CELKEM</b>			
		4 964	5 000
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.2	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření		-37	0
Vlastní kapitál celkem		4 963	5 000
Krátkodobé závazky	3.3	1	0
Závazky celkem		1	0
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>			
		4 964	5 000

## Trigema Real Estate Finance a.s.

### Výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč

Za období od 20. září 2017 do 31. října 2017

	Bod	20. září 2017 - 31. října 2017
Ostatní náklady	4.1.	-37
Provozní výsledek hospodaření		-37
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		-37
Zisk/(Ztráta) za účetní období		-37
<b>Úplný výsledek celkem za účetní období</b>		<b>-37</b>
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		-37
Úplný výsledek připadající na vlastníky		-37
<b>Zisk/(Ztráta) na akci</b>		
Základní		-7.4
Zředěný		-7.4

## Trigema Real Estate Finance a.s.

### Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

v tis. Kč

Za období od 20. září 2017 do 31. října 2017

	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 20. 9. 2017	--	--	--
Vklad základního kapitálu při založení společnosti	5 000	--	5 000
Úplný výsledek celkem za účetní období		-37	-37
Konečný stav k 31. 10. 2017	5 000	-37	4 963

### Výkaz peněžních toků

v tis. Kč

Za období od 20. září 2017 do 31. října 2017

Počáteční stav finančních prostředků k 20. 9. 2017	5 000
Zisk/ztráta před zdaněním	-37
Změna stavu závazků	1
Peněžní tok z provozní činnosti	-36
Konečný stav finančních prostředků k 31. 10. 2017	4 964

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(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 hodlá v roce 2017 vydat dluhopisy v celkové hodnotě 300 milionů Kč s možností navýšení až o 50% za účelem financování obchodních aktivit real estate části skupiny zastřešené společností Trigema Real Estate a.s.

Tato účetní závěrka byla sestavena pro účely sestavení Prospektu v souvislosti s výše uvedenou zamýšlenou transakcí vydání dluhopisů.

### *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. říjnu 2017*

#### *Statutární ředitel*

Ing. Marcel Soral

#### *Předseda správní rady*

Ing. Marcel Soral

### *Změny v obchodním rejstříku v roce 2017*

V roce 2017 společnost vznikla a dne 20. září 2017 došlo k zápisu společnosti do obchodního rejstříku.

### *Zaměstnanci*

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

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(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 schválenými pro použití v EU.

### 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 dosud neaplikované

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.

- IFRS 9 Finanční nástroje

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno.)

Standard IFRS 9 vydaný v listopadu 2009 zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. IFRS 9 byl následně upraven v říjnu 2010, kdy byly do standardu zahrnuty i požadavky na klasifikaci a ocenění finančních závazků a odúčtování. Další úpravy proběhly v listopadu 2013, jejich účelem bylo začlenit nové požadavky na zajišťovací účetnictví. Další novelizovaná verze standardu IFRS 9 byla vydána v červenci 2014. Jejím cílem bylo zakomponovat především a) požadavky na snížení hodnoty finančních aktiv a b) částečné úpravy požadavků na klasifikaci a ocenění zavedením kategorie „ocenění reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku“ (FVTOCI) pro určité jednoduché dluhové nástroje.

Níže jsou popsány hlavní požadavky standardu IFRS 9:

- veškerá vykázaná finanční aktiva, na něž se vztahuje standard IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, by měla být následně oceněna zůstatkovou cenou nebo reálnou hodnotou. Konkrétně dluhové

# Trigema Real Estate Finance a.s.

## Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(v tisících Kč)

---

nástroje držené v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a u nichž vznikají na základě smluvních podmínek peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny, jsou obecně oceňovány zůstatkovou cenou na konci následujících účetních období. Dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem finančních aktiv, a jejichž smluvní podmínky vedou ve stanovených datech ke vzniku peněžních toků, které představují pouze platby jistiny a úroku z neuhrazené jistiny, jsou obecně oceněny reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Všechny ostatní dluhové nástroje a kapitálové nástroje jsou oceňovány reálnou hodnotou na konci následujících účetních období. Podle IFRS 9 se mohou navíc účetní jednotky neodvolatelně rozhodnout, že budou prezentovat následné změny v reálné hodnotě kapitálové investice (která není určena k obchodování) v ostatním úplném výsledku a že v hospodářském výsledku budou obecně vykazovat pouze příjmy z dividend.

- Pokud jde o ocenění finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, IFRS 9 vyžaduje, aby byla výše změny reálné hodnoty finančního závazku vztahující se ke změnám úvěrového rizika tohoto závazku vykázána v ostatním úplném výsledku, pokud by zaúčtování důsledků změn úvěrového rizika závazku v ostatním úplném výsledku nevedlo k nekonzistentnosti účtování v hospodářském výsledku nebo k nárůstu této nekonzistentnosti. Změny reálné hodnoty týkající se úvěrového rizika finančního závazku nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku. Dříve byla podle standardu IAS 39 celá výše změny reálné hodnoty finančního závazku označeného jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty vykázána v hospodářském výsledku.
- V souvislosti se snížením hodnoty finančních aktiv IFRS 9 vyžaduje model očekávané úvěrové ztráty oproti modelu vzniklé úvěrové ztráty vyžadované standardem IAS 39. Model očekávané úvěrové ztráty vyžaduje, aby účetní jednotka účtovala o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát k datu každé účetní závěrky, a tím zohlednila změny úvěrového rizika od prvotního vykázáání. Jinými slovy již není nutné, aby před vykázááním úvěrových ztrát vznikla úvěrová událost.
- Nové požadavky na obecné zajišťovací účetnictví zachovávají tři typy mechanismů zajišťovacího účetnictví, které jsou aktuálně k dispozici podle IAS 39. IFRS 9 zavádí větší flexibilitu, pokud jde o typy transakcí, jež jsou způsobilé pro zajišťovací účetnictví (konkrétně došlo k rozšíření typů instrumentů, které jsou způsobilé se stát zajišťovacími nástroji), a typy rizikových komponentů nefinančních položek, které jsou způsobilé pro zajišťovací účetnictví. Mimo to došlo k revizi testu účinnosti, jenž byl nahrazen principem „ekonomického vztahu“. Retrospektivní posouzení účinnosti zajištění již není vyžadováno. Dále byly zavedeny přesnější požadavky na zveřejnění aktivit účetní jednotky v oblasti řízení rizik.

Společnost zatím neplánuje dřívější aplikaci standardu a vyhodnocuje jeho dopad.

- IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno.)

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(v tisících Kč)

---

V květnu 2014 byl vydán IFRS 15, který zavádí pro účetní jednotky jednotný komplexní model účtování výnosů ze smluv se zákazníky. IFRS 15 nahradí od data své účinnosti stávající pokyny pro vykazování výnosů včetně IAS 18 Výnosy, IAS 11 Smlouvy o zhotovení a související interpretace.

Základním principem IFRS 15 je, že účetní jednotka vykazuje výnosy s cílem zachytit převod přislíbeného zboží nebo služeb zákazníkům v částce, která vyjadřuje protiplnění, na něž bude mít účetní jednotka dle očekávání právo výměnou za toto zboží či služby. Konkrétně standard zavádí pětikrokový přístup k vykazování a oceňování výnosů:

Krok 1: Identifikace smlouvy se zákazníkem

Krok 2: Identifikace jednotlivých povinností k plnění („PP“)

Krok 3: Určení ceny transakce

Krok 4: Přiřazení ceny transakce k jednotlivým PP

Krok 5: Vykázání výnosů, pokud (nebo jakmile) jsou splněny PP

Podle IFRS 15 vykáže účetní jednotka výnos, pokud (nebo jakmile) je splněna povinnost k plnění, tj. pokud „kontrola“ nad zbožím či službami souvisejícími s příslušnou povinností k plnění je převedena na zákazníka. Standard obsahuje mnohem více detailních pokynů týkajících se specifických scénářů. Navíc jsou standardem vyžadována rozsáhlá zveřejnění.

Společnost zatím neplánuje dřívější aplikaci standardu, avšak v současné době nepředpokládá, že by měl významný dopad vzhledem k předpokládanému účelu společnosti.

## 2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky

### 2.3.1. Výnosy

Výnosy se oceňují v reálné hodnotě přijaté nebo nárokové protihodnoty. Výnosy se snižují o předpokládané vratky od odběratelů, rabaty a ostatní podobné slevy.

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

### 2.3.2. Náklady

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



# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(v tisících Kč)

---

## 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.

## 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.

Kurové 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.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

## Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(v tisících Kč)

---

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 vykázání (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 vykázání 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.

### 2.3.6. Rezervy

Rezervy se vykází, 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

# Trigema Real Estate Finance a.s.

## Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(v tisících Kč)

---

než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě (vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykazání 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 se klasifikují do těchto čtyř kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, investice držené do splatnosti, realizovatelná finanční aktiva a úvěry a pohledávky. Klasifikace závisí na charakteru finančních aktiv a účelu použití, a určuje se při prvotním zaúčtování. Nákupy nebo prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu transakce. Nákupy nebo prodeje s obvyklým termínem dodání jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv v časovém rámci stanoveném předpisem nebo konvencemi daného trhu.

### 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.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(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).

# Trigema Real Estate Finance a.s.

## Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(v tisících Kč)

### 3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

#### 3.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu Československá obchodní banka a.s. Hodnota finančních prostředků k 31. říjnu 2017 na tomto účtu činí 4 964 tis. a představuje splacený základní kapitál ve výši 5 000 tis. Kč snížený o provozní výdaje ve výši 36 tis. Kč.

#### 3.2. Vlastní kapitál

##### Změny vlastního kapitálu

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

	K 31. 10. 2017	K 20. 9. 2017
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	5	5
Zředění	-	-
Vážený průměr počtu akcií (zředěný)	5	5
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	5 000	5 000

##### Základní kapitál

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

K datu sestavení účetní závěrky nebyly vydány žádné nové akcie.

#### 3.3. Závazky

Společnost vykazuje k 31. říjnu 2017 krátkodobé závazky ve výši 1 tis. Kč plynoucí z faktury za správní režie společnosti od hlavní mateřské společnosti Trigema a.s.

### 4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

#### 4.1. Ostatní náklady

Náklady ve výši 37 tis. Kč představují náklady na založení a správu společnosti.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(v tisících Kč)

## 5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

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

Vzhledem k tomu, že společnost v předmětném období nevyvíjela žádnou činnost, není v této fázi vystavena žádným finančním rizikům. Finanční rizika budou relevantní až v případě schválení plánované emise dluhopisů.

## 6. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků.

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

## 7. Spřízněné strany

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

### Krátkodobé závazky v tis. Kč

	K 31.10.2017	K 20.9.2017
Trigema a.s.	1	--
Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem	1	--

### Nákupy v tis. Kč

	20.9.2017 -- 31.10.2017
Trigema a.s.	37
Nákupy od spřízněných stran celkem	37

- Odměny členům představenstva a dozorčí rady

Členové statutárních orgánů neobdrželi v účetním období žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha mezitímní účetní závěrky

K 31. říjnu 2017

(v tisících Kč)

---

## 8. Následné události

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

V Praze dne 16. listopadu 2017



Ing. Marcel Soral

Statutární ředitel



**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.**

### **Zpráva o auditu mezitímní účetní závěrky**

Provedli jsme audit přiložené mezitímní 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. říjnu 2017, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu a výkazu peněžních toků za období od 20. září 2017 do 31. října 2017 a přílohy této mezitímní účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této mezitímní účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. říjnu 2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 20. září 2017 do 31. října 2017 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 mezitímní 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.

### **Odpovědnost statutárního orgánu a správní rady Společnosti za mezitímní účetní závěrku**

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování mezitímní účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen





posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze mezitímní účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mezitímní 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 odpovídají správní rada.

### ***Odpovědnost auditora za audit mezitímní účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že mezitímní 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 mezitímní účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout 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 mezitímní 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 mezitímní 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, 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 mezitímní účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mezitímní 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 mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda mezitímní 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.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu mezitímní 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.

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit mezitímní účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. k 31. říjnu 2017, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 16. listopadu 2017

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

  
Ing. Pavel Kliment  
Partner  
Evidenční číslo 2145