

Trigema Real Estate Finance a.s.

**Výroční zpráva, účetní závěrka
a zpráva auditora
za rok 2017**

Obsah:**I. Výroční zpráva**

- 1) Přehled činnosti společnosti
- 2) Statutární orgán a vnitřní členění společnosti
- 3) Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti
- 4) Hospodářské postavení společnosti
- 5) Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31. prosince 2017
- 6) Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty
- 7) Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu
- 8) Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí
- 9) Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy
- 10) Údaje o organizačních složkách v zahraničí
- 11) Neauditorské služby
- 12) Čestné prohlášení
- 13) Vyhlášení o správě a řízení Společnosti (Emitenta cenných papírů)

II. Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku**III. Řádná účetní závěrka**

- 1) Výkaz o finanční pozici
- 2) Výkaz o úplném výsledku
- 3) Přehled o změnách ve vlastním kapitálu
- 4) Výkaz peněžních toků
- 5) Příloha

IV. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**V. Zpráva auditora**

I. Výroční zpráva

1) Přehled činnosti společnosti

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

2) Statutární orgán a vnitřní členění společnosti

Statutární orgán

Ing. Marcel Soral – statutární ředitel

Člen správní rady

Ing. Marcel Soral – člen správní rady

Společnost má monistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou valná hromada, správní rada a statutární ředitel. Společnost má jediného akcionáře – Trigema Real Estate a.s., který vykonává funkci valné hromady. Valné hromady se účastní též členové správní rady a statutární ředitel. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů.

Správní rada má jediného člena. Jediný člen správní rady rozhoduje písemně a ke svému rozhodování přizve statutárního ředitele pozvánkou. Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení a dohlíží na řádný výkon obchodního vedení. Správní rada je kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon působnosti statutárního ředitele a na činnost společnosti.

Společnost má jednoho statutárního ředitele. Statutární ředitel zabezpečuje obchodní vedení společnosti.

Pravomoci jednotlivých orgánů Společnosti jsou uvedené ve stanovách Společnosti, dostupné v Obchodním rejstříku ČR.

K 31. prosinci 2017 společnost neposkytla žádné peněžní ani nepeněžní plnění statutárnímu orgánu společnosti ani členům správní rady.

Základní kapitál společnosti je rozvržen na 5 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 000 Kč. S každou akcií je spojen jeden hlas na valné hromadě. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Zakladatel – společnost Trigema Real Estate a.s. upsala všech 5 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 000 Kč za emisní kurs rovnající se jmenovité hodnotě.

3) Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

Hlavní ekonomické ukazatele (tis. Kč)

	2017
Zisk (- ztráta) po zdanění	-552
Aktiva celkem	411 981
Vlastní kapitál	4 448

Společnost vykázala za účetní období roku 2017 ztrátu ve výši - 552 tis. Kč, významnou část výsledku tvořili nákladové a výnosové úroky.

4) Hospodářské postavení společnosti

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

5) Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31. prosinci 2017

Od 31. prosince 2017 do data sestavení výroční zprávy nedošlo k žádným významným událostem.

6) Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty

Prioritou této společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí téměř výhradně v rámci skupiny a není účastníkem vnějšího trhu.

7) Aktivita v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykává aktivitu v oblasti vývoje a výzkumu.

8) Aktivita v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost nemá žádné přímé aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

9) Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnost v roce 2017 neměla žádné zaměstnance.

10) Údaje o organizačních složkách v zahraničí

V roce 2017 společnost nemá organizační složky v zahraničí.

11) Neauditorské služby

Během období končícího 31. prosince 2017 nebyly společnosti statutárním auditorem společností KPMG Česká republika Audit, s.r.o. poskytnuty a vyfakturovány žádné neauditorské služby.

12) Čestné prohlášení

Statutární ředitel Společnosti prohlašuje, že výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této výroční zprávě odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

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

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

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

II. Zpráva předsedy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku

Statutární ředitel realizoval úkoly související s přípravou a vydáním dluhopisů tj. průběžně připravoval, sledoval a analyzoval plnění realizace projektů, plnění hospodářských výsledků společnosti, finanční a majetkovou situaci, platební schopnost, hodnotil obchodní politiku společnosti a upravoval marketingovou strategii.

V závěru roku sestavil vizi dalšího vývoje společnosti se záměrem přípravy nové emise dluhopisů.

Rád bych na tomto místě poděkoval všem, kteří se přímo či nepřímo podíleli na splnění úkolů roku 2017.

V Praze dne 23. dubna 2018



Ing. Marcel Soural

Statutární ředitel

III. Řádná účetní závěrka

- 1) Výkaz o finanční pozici**
- 2) Výkaz o úplném výsledku**
- 3) Přehled o změnách ve vlastním kapitálu**
- 4) Výkaz peněžních toků**
- 5) Příloha v účetní závěrce**

Výše uvedené dokumenty jsou součástí účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. za rok 2017, která tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy za rok 2017.

IV. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy za rok 2017.

V. Zpráva auditora

Zpráva auditora tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy za rok 2017.

Výkaz o finanční pozici (v tis. Kč)
Ke dni 31. prosince 2017

	Bod	31. prosince 2017	20. září 2017
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	193 200	0
Dlouhodobá aktiva celkem		193 200	0
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	112 071	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	106 710	5 000
Krátkodobá aktiva celkem		218 781	5 000
AKTIVA CELKEM		411 981	5 000
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření		-552	0
Vlastní kapitál celkem		4 448	5 000
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5.	398 440	0
Odložená daň		21	0
Dlouhodobé závazky celkem		398 461	0
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodních vztahů		8 429	0
Ostatní závazky-úroky		643	0
Krátkodobé závazky celkem	3.6.	9 072	0
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		411 981	5 000

Příloha na stranách 4 až 20 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Výkaz o úplném výsledku**v tis. Kč****Ke dni 31. prosince 2017**

	Bod	31. prosince 2017
Ostatní náklady	4.1.	-329
Provozní výsledek hospodaření		-329
Výnosové úroky		566
Nákladové úroky		-768
Finanční výsledek hospodaření	4.2.	-202
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		-531
Odložená daň		-21
Zisk/(Ztráta) za účetní období		-552
Úplný výsledek celkem za účetní období		-552
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		-552
Úplný výsledek připadající na vlastníky		-552
Zisk/(Ztráta) na akcii		
Základní		-110,35
Zředěný		-110,35

Příloha na stranách 4 až 20 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu**v tis. Kč**

Ke dni 31. prosince 2017

	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 20. 9. 2017	5 000		5 000
Úplný výsledek celkem za účetní období		-552	-552
Konečný stav k 31. 12. 2017	5 000	-552	4 448

Výkaz peněžních toků**v tis. Kč**

Ke dni 31. prosince 2017

31.12.2017

Počáteční stav finančních prostředků	5 000
Zisk/ztráta před zdaněním	-531
Provozní zisk před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-531
Změna stavu závazků	8 429
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	78
Peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	7 976
Zaplacené úroky	0
Přijaté úroky	0
Čisté peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	7 976
Peněžní toky vytvořené z investiční činnosti	0
Peněžní toky vytvořené z finanční činnosti	
Změna stavu pohledávek - poskytnuté půjčky	-304 706
Změna stavu závazků - emise dluhopisů	398 440
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	93 734
Čisté zvýšení peněžních prostředků	101 710
Konečný stav peněžních prostředků	106 710

Příloha na stranách 4 až 20 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 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 vydala 15.12.2017 dluhopisy v nominální výši 407 280, kterými financuje projektové společnosti části skupiny zastřešené společností Trigema Real Estate a.s.

Akcionáři

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

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo

064 49 468

Členové statutárního orgánu k 31. prosinci 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 v účetní závěrce

K 31. prosinci 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, dřívejší 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 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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

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 vykázáni. Jinými slovy již není nutné, aby před vykázáni 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.)

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.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

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 v účetní závěrce

K 31. prosinci 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.

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

2.3.5. Daň z příjmů

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

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 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 vykazaného 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 v účetní závěrce

K 31. prosinci 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 vykázání přičítají k reálné hodnotě resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

a) Finanční aktiva

Finanční aktiva 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.

Ostatní finanční závazky

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

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

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 v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

Poskytnuté dlouhodobé půjčky k 31. prosinci v tis. Kč

Vydlužitel	Částka	Splatnost
Trigema Real Estate a.s.	86 400	31.12.2020
Trigema Projekt Tau s.r.o.	26 800	31.12.2020
Trigema Projekt Stodůlky a.s.	80 000	31.12.2020
Celkem	193 200	

Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám. Všechny dlouhodobé půjčky jsou úročeny úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 4,17% p.a..

3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

Poskytnuté krátkodobé půjčky k 31. prosinci v tis. Kč

Vydlužitel	Částka	Splatnost
Trigema Projekt s.r.o.	13 040	31.12.2018
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	3 200	31.12.2018
Trigema Projekt Beta a.s.	13 600	31.12.2018
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	560	31.12.2018
Trigema Projekt KLR s.r.o.	6 416	31.12.2018
Trigema Projekt JRM s.r.o.	11 490	31.12.2018
Trigema Projekt NMN s.r.o.	63 200	31.12.2018
Celkem	111 506	

Společnost vykazuje k 31. prosinci 2017 poskytnuté krátkodobé půjčky ve výši 111 506 tis. Kč a splatné úroky ve výši 565 tis. Kč.

Všechny krátkodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a jsou úročeny úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 4,17% p.a.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu Československá obchodní banka a.s. Hodnota finančních prostředků k 31. prosinci 2017 na tomto účtu činí 106 710 tis. Kč.

3.4. Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

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

	K 31. 12. 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.

3.5. Emitované dluhopisy

Společnost emitovala 15. prosince 2017 dluhopisy ve jmenovité hodnotě 407 280 tis. Kč. Nominální hodnota každého dluhopisu činí 10 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem 2,95% + 6M PRIBOR p.a., kdy úrokový výnos je splácen vždy pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci a datum konečné splatnosti dluhopisů je 15. prosince 2020. Výše úrokových nákladů z emitovaných dluhopisů k 31. prosinci 2017 činí 768 tis. Kč.

Jedná se o zaknihované cenné papíry na doručitele, registrované v centrálním depozitáři cenných papírů pod ISIN CZ0003518078.

Finanční závazek je oceněn v amortizované zůstatkové hodnotě, kde jeho prvotní ocenění je sníženo zejména o náklady související s emisí tohoto finančního nástroje v celkové výši 8 352 tis. Kč.

Účetní hodnota dluhopisů k 31. prosinci 2017 činí 398 440 tis. Kč.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

3.6. Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky zahrnují závazky z obchodních vztahů ve výši 8 429 tis. Kč (obsahující zejména náklady spojené s emisí dluhopisů, splacené v lednu 2018) a ostatní závazky ve výši 643 tis. Kč.

Ostatní závazky představují vypočtené úrokové náklady z dluhopisů za období 15. - 31. prosince 2017, které budou splatné v červnu 2018.

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

Náklady ve výši 329 tis. Kč představují jednorázové náklady související s administrací dluhopisů a dále náklady spojené se správou společnosti.

4.2. Finanční výsledek hospodaření

Finanční výsledek hospodaření obsahuje vypočtené nákladové úroky k 31. prosince 2017 z emitovaných dluhopisů, vypočtené výnosové úroky k 31. prosince 2017 z poskytnutých půjček a dále ostatní finanční náklady. Nákladové úroky obsahují amortizaci diskontu a nákladů souvisejících s emisí dluhopisů, které se rozpouští postupně do nákladů za pomoci efektivní úrokové sazby.

5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

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

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, která hrozí, jestliže protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vzniká především v oblasti poskytnutých půjček.

K 31. prosinci 2017 neměla Společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

Úvěrové riziko podle typu protistrany

K 31. prosinci 2017

v tisících Kč

Aktiva	Podniky (nefinanční institute)	Banky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	106 710	106 710
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	305 271	-	305 271
Celkem	305 271	106 710	411 981

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

K 31. prosinci 2017

v tisících Kč

Aktiva	Česká republika	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	106 710	106 710
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	305 271	305 271
Celkem	411 981	411 981

Riziko likvidity

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

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů a to včetně splacení finančních závazků, nikoliv však na krytí nákladů z potenciálních dopadů extrémních situací, které nelze přiměřeně předvídat, například přírodních katastrof.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

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

v tisících Kč

Aktiva	Účetní hodnota	Do 1 roka	1-5 let
Peníze a peněžní ekvivalenty	106 710	106 710	
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	305 271	112 071	193 200
Celkem	411 981	218 781	193 200

v tisících Kč

Závazky	Účetní hodnota	Do 1 roka	1-5 let
Finanční nástroje a finanční závazky	398 440		398 440
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	9 072	9 072	
Celkem	407 512	9 072	398 440

Celkem čistý stav rizika likvidity	4 469	209 709	(205 401)
Kumulovaný stav rizika likvidity		214 178	8 777

Měnové riziko

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

Úrokové riziko

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

Společnost je vystavena riziku změn úrokových sazeb. Společnost emitovala dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem a rovněž z poskytnutých půjček plynou společnosti variabilní úrokové výnosy. K 31. prosinci 2017 společnost nevyužívá žádné formy zajištění (nemá uzavřeny žádné úrokové swapy ani jiné deriváty).

Projektové riziko

Společnost je z titulu předmětu své činnosti závislá na úspěšnosti podnikání spřízněných společností. Spřízněné společnosti realizují developerské projekty, které jsou obchodovatelné v průběhu celého životního cyklu projektu a dále jsou spřízněné osoby řízeny dostatečně zkušeným managementem s prokázaným know-how. Proto se společnost neobává rizika, že půjčky nebudou splaceny v době splatnosti a rizika, že nedojde k úhradě dluhopisů vůči investorům v daném termínu.

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 31.12.2017	Pozn.
Trigema Real Estate a.s.	485	právní služby
Trigema a.s.	29	správa, poštovné
Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám celkem	514	

Náklady v tis. Kč

	20.9.2017 – 31.12.2017
Trigema a.s.	40
Trigema Real Estate a.s.	356
Nákupy od spřízněných stran celkem	396

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

Krátkodobé pohledávky v tis.		
	K 31.12.2017	Pozn.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	21	úroky
	11 490	jistina
Trigema Projekt KLR s.r.o.	12	úroky
	6 416	jistina
Trigema Projekt Stodůlky a.s.	145	úroky
Trigema Projekt NMN s.r.o.	123	úroky
	63 200	jistina
Trigema Projekt s.r.o.	25	úroky
	13 040	jistina
Trigema Projekt Beta a.s.	27	úroky
	13 600	jistina
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	6	úroky
	3 200	jistina
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	1	úroky
	560	jistina
Trigema Projekt Tau s.r.o.	49	úroky
Trigema Real Estate a.s.	156	úroky
Pohledávky od spřízněných stran celkem	112 071	

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

Výnosy v tis. Kč

20.9.2017 – 31.12.2017		
Trigema Projekt JRM s.r.o.	21	úroky
Trigema Projekt KLR s.r.o.	12	úroky
Trigema Projekt Stodůlky a.s.	145	úroky
Trigema Projekt NMN	123	úroky
Trigema Projekt s.r.o.	25	úroky
Trigema Projekt Beta a.s.	27	úroky
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	6	úroky
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	1	úroky
Trigema Projekt Tau s.r.o.	49	úroky
Trigema Real Estate a.s.	156	úroky
Výnosy od spřízněných stran	565	

Přehled dlouhodobých půjček poskytnutých spřízněným osobám je uveden v bodě 3.1.

- Odměny členům představenstva a dozorčí rady

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

8. Odměna statutárnímu auditorovi

Odměna za poskytnuté auditorské služby představuje částku 88 tis. Kč.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2017

(v tisících Kč)

9. Následné události

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

V Praze dne 23. dubna 2018



Ing. Marcel Soural
Statutární ředitel

Zpráva o vztazích za období roku 2017

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

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

I.

Osoby tvořící podnikatelské seskupení – struktura vztahů propojených osob

1. Ovládaná osoba

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

2. Ovládající osoby

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

3. Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Trigema Development s.r.o.	IČO	270 79 694
Trigema Projekt Beta a.s.	IČO	247 94 686
Trigema Smart byty s.r.o.	IČO	241 76 648
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	IČO	029 21 529
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	IČO	029 66 476
Trigema Projekt BLV s.r.o.	IČO	284 35 591
Trigema Projekt KLR s.r.o.	IČO	042 16 385
Trigema Projekt JRM s.r.o.	IČO	042 99 485
Trigema Projekt Tau s.r.o.	IČO	042 93 959
Trigema Stodůlky a.s.	IČO	043 39 142
Trigema Projekt CSV s.r.o.	IČO	029 19 931
Bytový dům Chlebovická a.s.	IČO	041 45 640
Trigema Projekt Omega s.r.o.	IČO	053 83 137
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	IČO	291 12 524
Trigema Projekt NMN s.r.o.	IČO	057 93 599
Trigema Smart s.r.o.	IČO	063 00 049
Trigema Projekt s.r.o.	IČO	276 18 269
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	IČO	044 86 404

Všechny se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5

4. Další propojené osoby

Trigema Building a.s.	IČO 276 53 579	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Building Moravia s.r.o.	IČO 017 85 451	Hybešova 985/30, Staré Brno, 602 00 Brno
Black n' Arch, s.r.o.	IČO 064 50 415	Na zlatě 2835/3, Stodůlky, 158 00 Praha 5
BYTOVÉ DOMY		
LETŇANY a.s.	IČO 279 18 203	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Real Estate a.s.	IČO 289 79 141	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
VTP Žalov s.r.o.	IČO 241 20 081	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Projekt Delta a.s.	IČO 278 86 581	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Projekt Epsilon s.r.o.	IČO 485 38 868	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Facility s.r.o.	IČO 256 54 926	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Academic Hotel & Congress Centre a.s.		
MONÍNEC s.r.o.	IČO 276 26 652	Roztoky, Tyršovo náměstí 2222, PSČ 252 63
Samoty s.r.o.	IČO 257 70 659	Sedlec - Prčice, Moninec 7, PSČ 257 91
Trigema Travel a.s.	IČO 241 20 341	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Zámek Jetřichovice s.r.o.	IČO 019 48 261	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	IČO 057 93 611	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Gemarest s.r.o.	IČO 060 07 791	Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou
VTP ROZTOKY a.s.	IČO 068 07 429	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
PV Roztoky s.r.o.	IČO 274 43 396	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema R&D a.s.	IČO 241 45 505	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
VTP Buštěhrad s.r.o.	IČO 030 96 114	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Servis bytových domů s.r.o.	IČO 042 23 217	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Startup a.s.	IČO 289 78 188	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
FLAT ZONE s.r.o.	IČO 019 95 821	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Monínek Property	IČO 066 82 634	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Investment a.s.	IČO 061 65 834	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
	IČO 045 34 344	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5

II.

Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládání

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

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

III.

Přehled jednání učiněných v roce 2017, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

V uplynulém účetním období společnost poskytla půjčky na financování jednotlivých projektů v rámci skupiny TRIGEMA v celkové jmenovité hodnotě 304 706 tis. Kč

IV.

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

smluvní strana	druh smlouvy	datum uzavření	předmět plnění Trigema Real Estate Finance a.s.	protiplnění	újma vzniklá Trigema Real Estate Finance a.s.
Trigema a.s.	Smlouva o poskytování služeb	29.9.2017	smluvní odměna	režijní služby	nevznikla
Trigema Projekt s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	18.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Beta a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	18.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	18.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt NMN s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	18.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt JRM s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Tau s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Stodůlky a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt KLR s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Real Estate a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla

V.

Škody

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

VI. Zhodnocení dopadů vztahů

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

Mezi tyto výhody lze zařadit:

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

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

V Praze 31. března 2018



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

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



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



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2017, výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu a výkazu peněžních toků za období od 20. září 2017 do 31. prosince 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2017 a finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 20. září 2017 do 31. prosince 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, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Neidentifikovali jsme žádné hlavní záležitosti auditu, které by měly být komunikovány v naší zprávě.

Ostatní informace

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

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

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

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

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

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

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární



orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídají správní rada a výbor pro audit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 1. 11. 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme prvním rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 20. dubna 2018 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

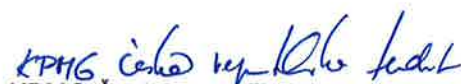
Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.



Statutární auditor odpovědný za zakázku

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

V Praze, dne 23. dubna 2018


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


Ing. Pavel Kliment
Partner
Evidenční číslo 2145