

Trigema Finance a.s.

Pololetní finanční zpráva Emitenta za první pololetí roku 2026



Obsah

Výroční finanční zpráva	4
I. Charakteristika společnosti	4
II. Přehled činnosti společnosti.....	4
III. Povinné údaje dle zákona	4
IV. Organizační struktura	6
V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti	6
VI. Hospodářské postavení společnosti.....	9
VII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2026	9
VIII. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty.....	9
IX. Významná soudní řízení	10
X. Významné smlouvy.....	10
XI. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí.....	10
XII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu	10
XIII. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy.....	10
XIV. Obchodní model podniku a jeho tvorba	10
XV. Údaje o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí	10
XVI. Čestné prohlášení	10
Zpráva člena správní rady o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku	12
1. Podnikatelská činnost a stav majetku	12
2. Koncepce činnosti společnosti pro druhé pololetí roku 2026 a dále	12
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu Společnosti k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	13
Výkaz o finanční pozici	15
Výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření	16
Přehled o změnách ve vlastním kapitálu	17
Přehled o peněžních tocích	18
Příloha v účetní závěrce	19
1. Charakteristika a hlavní aktivity.....	19
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky	20
2.1. Základní východiska	20
2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	20
2.3. Úpravy IFRS a nové interpretace.....	20
2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky	21
2.5. Použití odhadů a úsudků.....	25



2.6.	Stanovení reálné hodnoty	26
2.7.	Změny účetních politik	26
3.	Vysvětlení přechodu na IFRS	26
3.1.	Informace o vlivu přechodu na standardy IFRS	30
4.	Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici	31
4.1.	Dlouhodobé poskytnuté půjčky	31
4.2.	Krátkodobé poskytnuté půjčky	33
4.3.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	34
4.4.	Vlastní kapitál	34
4.5.	Emitované dluhopisy	35
4.6.	Krátkodobé závazky	37
5.	Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku	39
5.1.	Výnosové úroky	39
5.2.	Úrokové náklady	39
5.3.	Daň z příjmů	40
6.	Řízení finančních rizik	40
6.1.	Úvěrové riziko	40
6.2.	Riziko likvidity	43
6.3.	Měnové riziko	44
6.4.	Úrokové riziko	44
6.5.	Reálné hodnoty a finanční instrumenty	44
6.6.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	45
7.	Podmíněná aktiva a závazky	45
8.	Transakce se spřízněnými stranami	45
8.1.	Obchodní transakce	45
8.2.	Půjčky spřízněným stranám	45
8.3.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení	46
8.4.	Manažerské ukazatele výkonnosti	46
8.5.	Následné události	47



Výroční finanční zpráva

I. Charakteristika společnosti

Obchodní jméno:	Trigema Finance a.s. (dále „Společnost“).
Sídlo:	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha
Identifikační číslo:	087 15 343
Právní forma:	akciová společnost
LEI	315700VDPJ1NHDWWA185

Trigema Finance a.s. vznikla 25. listopadu 2019 a byla zapsána do obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24865.

II. Přehled činnosti společnosti

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů. První úpis Trigema F.7,30/30 (ISIN CZ0003576720) byl zahájen dne 22. září 2025. Nominální hodnota dluhopisu byla 10 tis. Kč a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů byla 1 500 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,30 %, který je splatný pololetně zpětně k 23. dubnu a 23. říjnu. Dluhopisy jsou splatné 23. října 2030.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 23. října 2025.

V roce 2025 došlo ke změně společníka. Novým společníkem se stala Trigema a.s. Také došlo ke změně názvu z Trigema Investment Finance a.s. na Trigema Finance a.s. a dále ke změně v předmětu podnikání. Novým předmětem podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činnosti: - poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků.

Postavení Společnosti na trhu není relevantní z důvodu specifického charakteru podnikatelské činnosti Společnosti, kterou je poskytování vnitroskupinového financování.

III. Povinné údaje dle zákona

Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidlech přístupu Společnosti a jeho konsolidačního celku k rizikům.

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice.

Trigema Finance a.s. vede účetnictví. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů společnosti.

Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2026

Společnost má monistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou:

- Valná hromada, popřípadě jediný akcionář vykonávající její působnost
- Správní rada
- Výbor pro audit

Členové statutárních orgánů neobdrželi v 1. pololetí roku 2026 ani v roce 2025 žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Osoby s řídící pravomocí nemají z titulu své funkce nárok na žádné odměny.



Valná hromada

Postupy rozhodování a působnost valné hromady

Společnost má jen jediného akcionáře, valná hromada se nekoná a její působnost vykonává jediný akcionář. Rozhodnutí přijaté v působnosti valné hromady doručí akcionář buď k rukám člena správní rady nebo na adresu sídla společnosti anebo emailovou adresu společnosti. Členové orgánů jsou povinni předkládat návrhy rozhodnutí jedinému akcionáři s dostatečným časovým předstihem. Jediný akcionář může určit lhůtu, v níž mu má být návrh konkrétního rozhodnutí předložen.

Do působnosti valné hromady náleží rozhodnutí o otázkách, které zákon nebo tyto stanovy zahrnují do působnosti valné hromady. Do působnosti valné hromady náleží též:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřenou správní radou nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- volba a odvolání člena správní rady a statutárního ředitele,
- schvalování udělení a odvolání prokury,
- jmenování a odvolávání likvidátora, schvalování smlouvy o výkonu funkce a plnění podle § 61 zákona o obchodních korporacích,
- schválení pachtu závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti společnosti,
- udělování pokynů správní radě a schvalování zásad činnosti správní rady, nejsou-li v rozporu s právními předpisy; valná hromada může zejména zakázat členovi statutárního orgánu určité právní jednání, je-li to v zájmu společnosti.

Valná hromada si nemůže vyhradit k rozhodování záležitostí, které jí nesvěřuje zákon nebo stanovy.

Správní rada Společnosti

Správní rada má jednoho člena. Člen správní rady je volen a odvoláván valnou hromadou. Správní radě přísluší obchodní vedení a dohled nad činností společnosti. Do působnosti správní rady náleží vše, co není zákonem svěřeno do působnosti valné hromady. Správní rada se řídí zásadami schválenými valnou hromadou, ledaže jsou v rozporu se zákonem nebo stanovami.

Člen správní rady zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

- Ing. Marcel Soural – člen správní rady

Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému společnosti. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává valná hromada, případně jediný akcionář vykonávající její působnost. Člen výboru musí splňovat požadavky stanovené právními předpisy. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Výbor pro audit má dva nezávislé a jednoho odborně způsobilého člena:

- Ing. Iveta Krašovicová – předseda výboru pro audit (nezávislá osoba)
- Ing. Roman Tichý – člen výboru pro audit
- Ing. Jiří Medřický – člen výboru pro audit (nezávislá osoba)

Hlavním účelem výboru pro audit je dohled nad procesem sestavování účetní závěrky a systémem účinnosti vnitřní kontroly.

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

Společnost se v současné době řídí a dodržuje veškeré požadavky na správu a řízení společnosti, které stanoví obecně závazné právní předpisy České republiky, zejména Zákona o obchodních korporacích. Společnost formálně při své správě a řízení výslovně neimplementovala Kodex správy a řízení společností ČR (2018, dále jen „Kodex“), protože splňuje zákonné požadavky vyplývající z obecně



závazných předpisů platných v České republice, které s pravidly definovanými v Kodexu do značné míry překrývají.

IV. Organizační struktura

Jediným akcionářem společnosti k 30. červnu 2026 je:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
Trigema a.s.	2 000	100
Celkem	2 000	100

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
Trigema a.s.	2 000	100
Celkem	2 000	100

Základní kapitál Společnosti, který je plně splacen, je tvořen 2 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Práva a povinnosti spojené s kmenovými akciemi na jméno jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění).

S každou akcií o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč je spojen jeden hlas na valné hromadě. Celkový počet hlasů na valné hromadě je 2. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Akcie mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé akcie. Práva spojená s hromadnou listinou nemohou být převodem dělena na podíly. Vlastník hromadné listiny má právo na její výměnu za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné listiny na základě písemné žádosti adresované společnosti, a to v sídle společnosti do 30 dnů od doručení takové žádosti. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení. Podíl na zisku se určuje poměrem jmenovité hodnoty jeho akcií ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů. Podíl členů správní rady a statutárního ředitele na zisku může stanovit valná hromada ze zisku schváleného k rozdělení.

Konečným vlastníkem Trigema a.s. je pan Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema a.s. a člen správní rady Společnosti.

Společnost existuje s cílem realizace emisí veřejně obchodovaných i privátních dluhopisů a hlavním předmětem jeho činnosti je dále poskytování půjček společností ve skupině.

Osoby s řídící pravomocí od Společnosti za účetní období nepřijaly žádné peněžité nebo nepeněžité příjmy z titulu své funkce.

V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Společnosti dle prospektu vycházející z údajů uvedených v účetní závěrce Společnosti k 30.6.2026 a 31.12.2025. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a jsou auditované statutárním auditorem.

Vybrané ukazatele (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici

Aktiva	30.06.2026	31.12.2025
Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	1 443 964	1 326 821



Dlouhodobá aktiva celkem	1 443 964	1 326 821
Krátkodobá aktiva		
Poskytnuté půjčky	59 387	23 015
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2	151 655
Časové rozlišení aktiv	86	83
Krátkodobá aktiva celkem	59 474	174 753
Aktiva celkem	1 503 438	1 501 574
Vlastní kapitál a závazky	30.06.2026	31.12.2025
Kapitál a fondy		
Základní kapitál a emisní ážio	-2 000	-2 000
Nerozdělený zisk	3 630	3 310
Vlastní kapitál	1 630	1 310
Vlastní kapitál celkem	1 630	1 310
Dlouhodobé závazky		
Dlouhodobé emitované dluhopisy	-1 470 412	-1 467 593
Odložený daňový závazek	-1 690	-2 220
Dlouhodobé závazky celkem	-1 472 102	-1 469 813
Krátkodobé závazky		
Emitované dluhopisy	-20 379	-20 379
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-12 586	-12 563
Splatné daňové závazky	0	-129
Krátkodobé závazky celkem	-32 966	-33 071
Závazky celkem	-1 505 068	-1 502 884
Vlastní kapitál a závazky celkem	-1 503 438	-1 501 574

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

Výnosy	30.06.2026	30.06.2025
Úrokové výnosy	59 444	5
Úrokové náklady	-57 570	0
Služby	-903	-13
Ostatní provozní náklady	-6	-5
Provozní výsledek hospodaření před odpisy, amortizacemi a znehodnoceními (OPDAI)	966	-14
Znehodnocení aktiv v provozní oblasti	-1 817	0
Provozní výsledek hospodaření	-851	-14
Investiční výsledek hospodaření	0	0
Výsledek hospodaření před výsledkem financování a daněmi	-851	-13
Finanční výsledek hospodaření	0	0
Výsledek hospodaření před zdaněním	-765	-13
Daň z příjmů	530	0
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění	-321	-13
Ukončené činnosti	0	0
Výsledek hospodaření za období z ukončených činností	0	0



Výsledek hospodaření za období	-321	-13
Úplný výsledek za období celkem	-321	-13



Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 1. ledna do 30. června 2026

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/(ztráta)	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2026	2 000	-3 310	-1 310
Úplný výsledek za účetní období	-	-321	-321
Konečný zůstatek k 30.06.2026	2 000	-3 630	-1 630

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/(ztráta)	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	2 000	-48	1 952
Úplný výsledek za účetní období	-	-3 262	-3 262
Konečný zůstatek k 31.12.2025	2 000	-3 310	-1 310

Důležitá rizika a nejistoty, které by mohly ovlivnit finanční situaci Společnosti jsou popsány v příloze k účetní závěrce.

VI. Hospodářské postavení společnosti

Stabilita společnosti je obchodním partnerům, kterými jsou zejména držitelé dluhopisů Společnosti, garantována silným akcionářským zázemím tvořeným mateřskou společností Trigema a.s.

VII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2026

Kromě následných událostí popsaných v příloze k účetní závěrce neexistují žádné další významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni.

VIII. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty

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

Vedení společnosti průběžně vyhodnocuje situaci na finančních trzích a její možné dopady na hospodaření společnosti a celé skupiny. V prvním pololetí roku 2026 byly finanční trhy nadále ovlivňovány zejména vývojem měnové politiky významných centrálních bank, geopolitickou situací, rozdílným tempem hospodářského růstu jednotlivých světových ekonomik a pokračujícími strukturálními změnami souvisejícími s rozvojem nových technologií včetně umělé inteligence. Přestože na finančních trzích přetrvává zvýšená míra nejistoty, nedochází k omezení přístupu společnosti ke zdrojům financování.

Dluhopisový trh si v průběhu prvního pololetí roku 2026 zachovával stabilní investorskou poptávku, zejména po emisích emitentů s transparentním podnikatelským modelem a dlouhodobě udržitelnou finanční pozicí. Vedení společnosti proto nepředpokládá významné změny ve schopnosti skupiny využívat tento způsob financování svých investičních aktivit.

Vedení skupiny se domnívá, že základní fundamenty rezidenčního trhu v Praze zůstávají příznivé i nadále, a to zejména s ohledem na dlouhodobý nedostatek nové bytové výstavby. Současně však nelze vyloučit zvýšenou citlivost trhu na změny úrokových sazeb, dostupnost hypotečního financování nebo celkový makroekonomický vývoj.

Vedení společnosti průběžně sleduje vývoj likvidity a kapitálové struktury skupiny a je připraveno přijímat opatření nezbytná pro zajištění dostatečných finančních zdrojů k úhradě závazků a financování



realizovaných i připravovaných projektů. Součástí finanční strategie skupiny zůstává rovněž optimalizace nákladů financování v závislosti na vývoji tržních podmínek.

S ohledem na dosavadní úspěšnost financování skupiny, ekonomickou situaci skupiny Trigema a očekávaný vývoj její podnikatelské činnosti nepředpokládá vedení společnosti k datu sestavení této účetní závěrky potřebu realizace mimořádných opatření nebo alternativních scénářů financování.

Za hlavní rizika budoucího vývoje považuje vedení společnosti zejména možnost obnovení inflačních tlaků, případné zpřísnění měnové politiky České národní banky, zhoršení podmínek financování na kapitálových trzích, růst stavebních nákladů nebo zpomalení ekonomické aktivity. Tyto faktory by mohly mít negativní dopad na poptávku po nových developerských projektech a rychlost jejich prodeje. Přesto vývoj rezidenčního trhu, zejména v Praze, ke dni sestavení účetní závěrky nadále potvrzuje přetrvávající silnou poptávku po novém bydlení při omezené nabídce nových projektů

Vedení společnosti také monitoruje situaci na blízkém východě. Vedení dospělo k závěru, že v současné době nemá tato situace významný vliv na předpokládaný vývoj společnosti.

IX. Významná soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

X. Významné smlouvy

Společnost neuzavřela žádnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

XI. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

Společnost splňuje všechny zákonné předpisy v oblasti ochrany životního prostředí. Strategie udržitelnosti skupiny Trigema, jejíž je Společnost součástí, je detailně popsána ve výroční finanční zprávě společnosti Trigema a.s.

XII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykonává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

XIII. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnost neměla během prvního pololetí 2026 ani 2025 žádné zaměstnance. Společnost dodržuje platnou legislativu v oblasti pracovněprávních vztahů. Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti, nicméně při obsazování pozic ve svých orgánech přistupuje ke všem kandidátům nezaopatřené a výlučně posuzuje jejich schopnosti a odborné znalosti.

XIV. Obchodní model podniku a jeho tvorba

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování. Z tohoto důvodu není obchodní model připravován. Společnost vychází z analýzy skupinového cash flow konsolidačního celku konečného vlastníka, které se podrobuje rizikovým scénářům.

XV. Údaje o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

XVI. Čestné prohlášení

Člen správní rady Společnosti prohlašuje, že výroční finanční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této výroční finanční zprávě odpovídají



vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.



Zpráva člena správní rady o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku

1. Podnikatelská činnost a stav majetku

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů. První úpis Trigema F.7,30/30 (ISIN CZ0003576720) byl zahájen dne 22. září 2025. Nominální hodnota dluhopisu byla 10 tis. Kč a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů byla 1 500 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,30 %, který je splatný pololetně zpětně k 23. dubnu a 23. říjnu. Dluhopisy jsou splatné 23. října 2030.

Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 23. října 2025.

Prostředky z dluhopisů vydaných Společností byly použity k financování developerských a investičních projektů skupiny – jedná se zejména o projekt Lihovar na pražském Smíchově, bytový dům Dueta v Kamýku na Praze 4 nebo refinancování vlastních zdrojů v objektu Fragment v Karlíně.

Stav majetku Společnosti a výsledky hospodaření jsou uvedeny v účetní závěrce sestavené k 30. červnu 2026.

2. Koncepce činnosti společnosti pro druhé pololetí roku 2026 a dále

Společnost hodlá pokračovat ve své činnosti, a to emisi a správě dluhopisů a poskytování úvěrů/zápůjček společností v rámci skupiny Trigema pro financování jejích developerských a investičních projektů.

Člen správní rady realizoval úkoly související s emitovanými dluhopisy, tj. průběžně připravoval, sledoval a analyzoval plnění realizace projektů, plnění hospodářských výsledků společnosti, finanční a majetkovou situaci, platební schopnost, hodnotil obchodní politiku společnosti a upravoval marketingovou strategii. V závěru roku sestavil vizi dalšího vývoje společnosti, kterou je hledání dalších zdrojů financování developerských a investičních projektů, které mají pomoci skupině Trigema v jejím cíli stát se významným hráčem na trhu nájemního bydlení v Praze.



3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu Společnosti k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a mezinárodními standardy finančního výkaznictví (IFRS) ve znění přijatém Evropskou unií.

Trigema Finance a.s. vede podvojný účetnictví. Změny může provádět pouze určené pracoviště. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů Společnosti.

Společnost bere v potaz a průběžně vyhodnocuje dopad klimatických změn na činnost Společnosti.

V Praze, dne 26. srpna 2026

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady



Trigema Finance a.s.

Účetní závěrka za období od 1. ledna do 30. června 2026
(neauditovaná)

V souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.



Výkaz o finanční pozici

(v tis. Kč)

Aktiva	Bod přílohy	30.06.2026	31.12.2025
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	4.1.	1 443 964	1 326 821
Dlouhodobá aktiva celkem		1 443 964	1 326 821
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté půjčky	4.2.	59 387	23 015
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	4.3.	2	151 655
Časové rozlišení aktiv		86	83
Krátkodobá aktiva celkem		59 474	174 753
Aktiva celkem		1 503 438	1 501 574
Vlastní kapitál a závazky			
Kapitál a fondy			
Základní kapitál a emisní ážio	4.4.	-2 000	-2 000
Nerozdělený výsledek hospodaření	4.4.	3 630	3 310
Vlastní kapitál		1 630	1 310
Vlastní kapitál celkem		1 630	1 310
Dlouhodobé závazky			
Dlouhodobé emitované dluhopisy	4.5.	-1 470 412	-1 467 593
Odložený daňový závazek		-1 690	-2 220
Dlouhodobé závazky celkem		-1 472 102	-1 469 813
Krátkodobé závazky			
Emitované dluhopisy	4.5.	-20 379	-20 379
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	4.6.	-12 586	-12 563
Splatné daňové závazky		0	-129
Krátkodobé závazky celkem		-32 966	-33 071
Závazky celkem		-1 505 068	-1 502 884
Vlastní kapitál a závazky celkem		-1 503 438	-1 501 574



Výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření

za období od 1. ledna do 30. června 2026 (v tis. Kč)

Výnosy	Bod přílohy	30.06.2026	30.06.2025
Úrokové výnosy	5.1.	59 444	5
Úrokové náklady	5.2.	-57 570	0
Služby		-903	-13
Ostatní provozní náklady		-6	-5
Provozní výsledek hospodaření před odpisy, amortizacemi a znehodnoceními (OPDAI)		966	-14
Znehodnocení aktiv v provozní oblasti	6.1.	-1 817	0
Provozní výsledek hospodaření		-851	-14
Investiční výsledek hospodaření		0	0
Výsledek hospodaření před výsledkem financování a daněmi		-851	-13
Finanční výsledek hospodaření		0	0
Výsledek hospodaření před zdaněním		-851	-13
Daň z příjmů	5.3.	530	0
Výsledek hospodaření za účetní období po zdanění		-321	-13
Ukončené činnosti		0	0
Výsledek hospodaření za období z ukončených činností		0	0
Výsledek za období		-321	-13
Úplný výsledek za období celkem		-321	-13
Úplný výsledek připadající na vlastníky		-321 382	-13 400
Zisk/(ztráta) na akcii (v Kč)	3.4.	-160 691	-6 700
Základní		-160 691	-6 700
Zředěný		-160 691	-6 700



Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/(ztráta)	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2026	2 000	-3 310	-1 310
Úplný výsledek za účetní období	-	-321	-321
Konečný zůstatek k 30.06.2026	2 000	-3 630	-1 630

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/(ztráta)	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	2 000	-48	1 952
Úplný výsledek za účetní období	-	-3 262	-3 262
Konečný zůstatek k 31.12.2025	2 000	-3 310	-1 310

Vlastní kapitál k 30. červnu 2026 ve výši -1 630 tis. Kč (k 31.12.2025 – -1 310 tis. Kč) připadá jedinému akcionáři Trigema a.s.



Přehled o peněžních tocích

(v tis. Kč)	Bod přílohy	30.06.2026	30.06.2025
Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním		-851	-14
Úpravy:			
Nákladové úroky	5.1.	57 570	0
Výnosové úroky	5.2.	-59 444	-5
Zvýšení/(snížení) opravných položek pohledávek	6.1.	1 817	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		-908	-19
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu			
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku, jiných pohledávek a ostatních aktiv		-2	0
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků a ostatních aktiv		23	6
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		22	6
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním		-887	-13
Zaplacená daň z příjmů		-129	0
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-1 016	-13
Investiční činnost			
Přijaté úroky		58	5
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z investičních činností		58	5
Financování			
Poskytnutí úvěrů a půjček	4.1.	-169 000	0
Splacení úvěrů a půjček	4.1.	73 055	0
Zaplacené úroky z dluhopisů	5.1.	-54 750	0
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z financování		-150 695	0
Čistý přírůstek/(úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-151 653	-8
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		151 655	352
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		2	344



Příloha v účetní závěrce

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Trigema Finance a.s. („společnost“) vznikla 25. listopadu 2019 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 24865 oddíl B. Předmětem podnikání společnosti je zajišťování finančních činností v rámci skupiny Trigema. Společnost vydala v roce 2025 dluhopisy, kterými financuje projektové a investiční společnosti skupiny Trigema a.s.

Akcionáři k 30. červnu 2026

Jediným akcionářem společnosti je společnost Trigema a.s.

Konečným vlastníkem Trigema a.s. je pan Marcel Soral, předseda představenstva společnosti Trigema a.s. a člen správní rady Společnosti.

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo

087 15 343

Členové statutárního orgánu k 30. červnu 2026

Člen správní rady

Ing. Marcel Soral

Organizační struktura

Konsolidovanou účetní závěrku skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema a.s. (dále „skupina“) se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5. Konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti nebo na webových stránkách www.trigema.cz.

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonává člen správní rady. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb spřízněných stran, za které platí správní režii.

Změny v obchodním rejstříku v 1. pololetí 2026

V 1. pololetí 2026 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.



2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky

Prohlášení o shodě

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

Společnost sestavuje tuto závěrku v souladu s IFRS 1 poprvé za období končící 30. červnem 2026, na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu Společnosti v souladu s §19a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví o použití IFRS-EU. Vliv přechodu je popsán v kapitole 3.

Tato účetní závěrka je sestavena za 1. pololetí roku 2026 k 30. červnu 2026. Jako srovnávací období je prezentován rok 2025 končící 31. prosincem 2025 v případě výkazu o finanční pozici. Pro účely výkazu a úplném výsledku hospodaření a přehledu o peněžních tocích je pro srovnávací období použito 1. pololetí roku 2025 k 30. červnu 2025. Dle IFRS 1 Společnost navíc zveřejňuje srovnávací výkaz o finanční pozici k 1. lednu 2025.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2.1. Základní východiska

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

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

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

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

2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

2.3. Úpravy IFRS a nové interpretace

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

Při sestavení účetní závěrky pro rok končící 30. červnu 2026 bere společnost v úvahu novelu standardu IAS 21 Nedostatečná směnitelnost, Roční zdokonalení účetních standardů IFRS, IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7 a Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů IFRS 9 a IFRS 7.

Dopad této novely na společnost byl nevýznamný.

2.3.2. Nové standardy, které nejsou v platnosti k 30. červnu 2026 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Společnost)

K datu sestavení této účetní závěrky byly vydány následující standardy, jejichž přijetí k tomuto datu nebylo povinné. Společnost využila možnosti dřívější aplikace.



IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

Standard IFRS 18 nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, přičemž beze změny přejímá řadu požadavků standardu IAS 1 a doplňuje je o nové požadavky. Kromě toho byly některé odstavce standardu IAS 1 přesunuty do standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění. IASB dále provedla drobné úpravy standardů IAS 7 Výkaz peněžních toků a IAS 33 Zisk na akcii. IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty,
- zveřejňování informací o měřících výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, MPM) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací.

Úpravy standardů IAS 7 a IAS 33, jakož i revidovaných standardů IAS 8 a IFRS 7, nabývají účinnosti, jakmile účetní jednotka použije IFRS 18. Standard IFRS 18 vyžaduje retrospektivní použití se specifickými přechodnými ustanoveními. Vedení společnosti se rozhodlo přijmout IFRS 18 již pro závěrku k 30. červnu 2026 se srovnatelnými údaji k 31. prosinci 2025 a k 30. červnu 2025 v případě výkazu o úplném výsledku hospodaření a přehledu o peněžních tocích.

2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.4.1. Výnosy

Výnosy společnosti představují především úrokové výnosy, jelikož hlavní činností společnosti je poskytování půjček spřízněným společnostem.

2.4.2. Náklady

Náklady na služby, a především úrokové náklady z emitovaných dluhopisů jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

2.4.3. 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 a jsou vykázány v položce Výnosové úroky ve výkazu o úplném výsledku hospodaření. Ostatní výnosové úroky jsou z pohledu společnosti nevýznamné.

b) Finanční náklady

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

2.4.4. 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.

2.4.5. Daň z příjmů

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku.

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

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního 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.

2.4.6. Finanční nástroje

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

a) Finanční aktiva

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

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

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

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



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

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

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

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

Snížení hodnoty finančních aktiv

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

Dle modelu očekávaných úvěrových ztrát společnost vždy účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát je aktualizována ke každému datu účetní závěrky.

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

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

Mezi kritéria významného zvýšení úvěrového rizika definované společností a zároveň automatického přesunu do stupně znehodnocení 2 patří:

- pohledávka za dlužníkem je více než 30 dnů po splatnosti,
- finanční potíže dlužníka s úhradou faktur a závazků vůči ostatním věřitelům,
- úpadek na straně generálního dodavatele stavby.

Dané kritéria jsou považována za indikátory, jejich naplnění (každé samostatně) vede automaticky k významnému zvýšení úvěrového rizika protistrany a zařazení do stupně znehodnocení 2. Dále společnost definuje kritéria, kterých naplnění nemusí nutně vést k přesunu do stupně znehodnocení 2, ale které jsou vyhodnocovány ve vzájemné kombinaci se všemi ostatními kritérii. Konkrétně se jedná o:

- posun v rámci povolovacího řízení oproti předpokladu pro dané období,
- zhoršení výsledku hospodaření oproti výhledu pro dané období,
- zhoršení prodeje jednotek oproti plánu pro dané období.

Pokud nedojde k významnému zvýšení úvěrového rizika (úroveň 1), opravné položky se vyčísľují ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika (úroveň



2) nebo pokud je finanční aktivum úvěrově znehodnoceno (úroveň 3), ve výši celoživotní očekávané úvěrové ztráty.

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno (stupeň 3), pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- pohledávka za dlužníkem je více než 90 dnů po splatnosti,
- významné finanční problémy Společnosti nebo dlužníka,
- porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti,
- věřitel (věřitelé) udělil dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělil,
- významné zpoždění v získání povolení řízení oproti předpokladu,
- významné zhoršení plánu prodeje bytových jednotek dlužníka.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

- b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

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

Kapitálové nástroje

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

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

Ostatní finanční závazky

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

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu naběhlé 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 zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) po očekávané dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Změna úrokové sazby

Změna úrokové sazby nepředstavuje modifikaci finančního aktiva. Protistrana může úvěr splatit bez výrazné sankce a za současných podmínek na kapitálovém trhu by byla schopna získat financování externím trhu. Na základě těchto skutečností společnost účtuje o úpravě úrokové sazby, která odráží aktuální tržní podmínky (vč. úvěrového rizika protistrany), jako o změně plovoucí složky úrokové sazby. Efektivní úroková sazba úvěru je revidována tak, aby odrážela nové podmínky, a není zaúčtován žádný



modifikační zisk/ztráta. Zvýšení úrokové sazby odráží aktuální podmínky na trhu a nepředstavuje úlevu z důvodu zvýšeného úvěrového rizika.

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

- bod 3.1. a 3.2. – Dlouhodobé a krátkodobé poskytnuté půjčky

2.4.7. 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 spolu-ovládá 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:
 - a. Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny.
 - b. 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).
 - c. Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - d. Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - e. 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.
 - f. Účetní jednotka je ovládána nebo spolu-ovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
 - g. Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení účetní jednotky (mateřského podniku).

2.5. Použití odhadů a úsudků

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

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

Zásadním aktivem společnosti jsou zápůjčky poskytované společností ve skupině, proto za nejvýznamnější z používaných účetních odhadů a úsudků společnosti považujeme kritéria pro hodnocení kreditního rizika – potenciální nedobytnosti splatných pohledávek. Společnost pro hodnocení užívá kritéria splatnosti (pohledávka více než 30 dnů po splatnosti), platební schopnosti dlužníka vůči třetím stranám, úpadek na straně generálního dodavatele stavby, kterou dlužník realizuje, posun v povolovacích řízeních za uplynulý rok, porovnání výsledku hospodaření dlužníka proti jeho finančnímu plánu a vývoj prodeje jednotek v realizovaném projektu. Všechna tato kritéria mají přímý dopad do budoucí schopnosti dlužníka uhradit závazek vůči společnosti.



2.6. Stanovení reálné hodnoty

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků. Společnost stanovuje reálnou hodnotu pouze pro účely zveřejnění v příloze.

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

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

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

Další informace týkající se oceňování reálnou hodnotou a hierarchie reálné hodnoty jsou v bodě 5.5.

2.7. Změny účetních politik

Při přípravě účetní závěrky byly aplikovány účetní politiky konzistentně s politikami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2025, a to s přihlédnutím k výše uvedené analýze dopadů standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2026.

2.7.1. Oprava chyb minulých let

V 1. pololetí roku 2026 ani v roce 2025 nedošlo k žádným opravám chyb minulých let.

3. Vysvětlení přechodu na IFRS

Účetní pravidla uvedená v kapitole 2 byla uplatněna při sestavování účetní závěrky za 1. pololetí roku 2026 končící 30. červnem 2026, srovnatelných informací uvedených v této účetní závěrce za období končící 31. prosince 2025 resp. k 30. červnu 2025 a při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS k 1. lednu 2025 (tedy k datu přechodu Společnosti na IFRS). Srovnatelné informace pro výkaz o úplném výsledku a přehledu o peněžních tocích jsou za 1. pololetí roku 2025 k 30. červnu 2025.

Společnost při sestavování svého zahajovacího výkazu o finanční pozici dle IFRS upravila částky vykazované dříve v účetních výkazech sestavených v souladu s účetní legislativou České republiky platnou pro podnikatelské subjekty (české účetní standardy, dále jen ČÚS).



Odsouhlasení výkazu o finanční pozici k 1. lednu 2025

	ČÚS k 31.12.2025	Metoda efektivní úrokové míry	ECL model a ostatní reklasifikace	Vliv přechodu na IFRS celkem	IFRS k 31.12.2025
Aktiva					
<i>Dlouhodobá aktiva</i>					
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	1 329 270	0	-2 449	-2 449	1 326 821
Dlouhodobá aktiva celkem	1 329 270	0	-2 449	-2 449	1 326 821
<i>Krátkodobá aktiva</i>					
Poskytnuté půjčky	23 015	0	0	0	23 015
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	151 655	0	0	0	151 655
Časové rozlišení aktiv	20 080	-19 997	-83	-20 080	0
Ostatní aktiva	0	0	83	83	83
Krátkodobá aktiva celkem	194 750	-19 997	0	-19 997	174 753
Aktiva celkem	1 524 020	-19 997	-2 449	-22 446	1 501 574
<i>Vlastní kapitál a závazky</i>					
Kapitál a fondy					
Základní kapitál a emisní ážio	-2 000	0	0	0	-2 000
Nerozdělený zisk	-485	1 859	1 935	3 794	3 310
Vlastní kapitál	-2 485	1 859	1 935	3 794	1 310
Vlastní kapitál celkem	-2 485	1 859	1 935	3 794	1 310
<i>Dlouhodobé závazky</i>					
Dlouhodobé emitované dluhopisy	-1 500 000	32 407	0	32 407	-1 467 593
Odložený daňový závazek	0	-2 734	514	-2 220	-2 220
Dlouhodobé závazky celkem	-1 500 000	29 673	514	30 188	-1 469 812
<i>Krátkodobé závazky</i>					
Emitované dluhopisy	0	-20 379	0	-20 379	-20 379
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-21 406	8 844	0	8 844	-12 562
Rezervy	-129	0	129	129	0
Splatné daňové závazky	0	0	-129	-129	-129
Krátkodobé závazky celkem	-21 535	-11 535	0	-11 535	-33 070
Závazky celkem	-1 521 535	18 138	514	18 652	-1 502 883
Vlastní kapitál a závazky celkem	-1 524 020	19 997	2 449	22 446	-1 501 574



Odsouhlasení výkazu o vlastním kapitálu k 1.1.2025

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Celkový vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2025 dle ČÚS	-2 000	48	-1 952
Úpravy v důsledku aplikace IFRS	0	0	0
Zůstatek k 1.1.2025 dle IFRS	-2 000	48	-1 952



Odsouhlasení výkazu o finanční pozici k 30. červnu 2025

	ČÚS k 30.06.2025	Metoda efektivní úrokové míry	IFRS 18	Vliv IFRS úprav	IFRS k 30.06.2025
Výnosy					
Úrokové výnosy	0	0	5	5	5
Úrokové náklady	0	0	0	0	0
Výkonová spotřeba	-13	0	13	13	0
Služby	0	0	-13	-13	-13
Ostatní provozní náklady	0	0	-5	-5	-5
Provozní výsledek hospodaření před odpisy, amortizacemi a ztrát (OPDAI)	0	0	0	0	-14
Znehodnocení aktiv v provozní oblasti	0	0	0	0	0
Provozní výsledek hospodaření	-13	0	5	5	-14
Úrokové výnosy	0	0	0	0	0
Investiční výsledek hospodaření	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření před výsledkem financov	0	0	5	5	-14
Finanční výnosy	5	0	-5	-5	0
Finanční náklady	-5	0	5	5	0
Čistý výsledek z kurzových rozdílů	0	0	0	0	0
Úrokové náklady	0	0	0	0	0
Úrokové a ostatní finanční výnosy	0	0	0	0	0
Finanční výsledek hospodaření	0	0	0	0	0
Zisk před zdaněním	-13	0	10	5	-14
Daň z příjmů	0	0	0	0	0
Zisk za účetní období po zdanění	-13	0	0	0	-14
Ukončené činnosti	0	0	0	0	0
Ztráta za období z ukončených činností	0	0	0	0	0
Zisk za období	-13	0	0	0	-14
Úplný výsledek za období celkem	-13	0	0	0	-14



3.1. Informace o vlivu přechodu na standardy IFRS

Metoda efektivní úrokové míry

Dle ČÚS (české účetní předpisy) Společnost účtovala nákladové úroky na základě nominální sazby uvedené v prospektu dluhopisů. Náklady na transakci byly zaúčtovány přímo do zisku nebo ztráty. Veškeré náklady spojené s emisí dluhopisů (např. poplatky za sjednání) byly okamžitě účtovány do nákladů a vykázány v řádku „Ostatní finanční náklady“.

IFRS vyžadují, aby při účtování nákladů z úročených aktiv a závazků byla použita metoda efektivní úrokové míry. Metoda efektivní úrokové míry je způsob výpočtu zůstatkové hodnoty (amortizovaných nákladů) finančního aktiva nebo finančního závazku, který přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní toky po očekávanou dobu trvání finančního aktiva nebo finančního závazku na jeho čistou účetní hodnotu. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhaduje budoucí peněžní toky s přihlédnutím ke smluvním podmínkám finančního nástroje, včetně transakčních nákladů a uhrazených či přijatých poplatků, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry.

Metoda ECL

Dle ČÚS jsou opravné položky k finančním aktivům vytvářeny primárně na základě identifikovaného snížení hodnoty aktiv nebo existence indikátorů znehodnocení. Tento přístup je založen zejména na modelu již vzniklé ztráty.

Dle IFRS 9 Finanční nástroje je účetní jednotka povinna vykazovat opravné položky na základě modelu očekávaných úvěrových ztrát (Expected Credit Loss, ECL). Tento model vyžaduje zohlednění nejen historických zkušeností se selháním protistran, ale také aktuálních informací a přiměřených a doložitelných předpokladů o budoucím ekonomickém vývoji. IFRS 9 proto vyžaduje uznání očekávaných úvěrových ztrát již od okamžiku prvotního vykázání finančního aktiva, a to i v případě, že neexistuje žádný objektivní důkaz o znehodnocení.

IFRS 18

Společnost při sestavení této účetní závěrky předčasně použila IFRS 18 Presentation and Disclosure in Financial Statements. IFRS 18 byl vydán v dubnu 2024, nahrazuje IAS 1 Presentation of Financial Statements a je účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2027 a později, přičemž dřívější použití je povoleno.

Odložená daň z IFRS úprav

IFRS úpravy představují ze své podstaty přechodné rozdíly mezi daňovou hodnotou aktiv a závazků a jejich účetní hodnotou dle IFRS v účetní závěrce Společnosti. Na jednotlivé rozvahové položky IFRS úprav je proto aplikována 21% daňová sazba pro výpočet odložené daně. V souladu s IFRS 1 byly odložené daně vykázány ze všech přechodných rozdílů vzniklých při přechodu na IFRS, bez uplatnění výjimky z prvotního zaúčtování dle IAS 12.



4. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

4.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

Stav k 30.06.2026

	1-2 roky	2-5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	-	1 448 230	1 448 230
Znehodnocení	-	-4 266	-4 266
Celkem	-	1 443 964	1 443 964

Stav k 31.12.2025

	1-2 roky	2-5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	-	1 329 270	1 329 270
Znehodnocení	-	-2 449	-2 449
Celkem	-	1 326 821	1 326 821

Hrubá účetní hodnota úvěru činila 1 507 616 tis. Kč (2025 – 1 352 285 tis. Kč) a související opravná položka dosáhla výše 4 266 tis. Kč (2025 – 2 449 tis. Kč).

Další informace

30. červen 2026

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 30.06.2026
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2028	660 810
Trigema a.s.	31.12.2028	846 806
Celkem		1 507 616

2025

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 31.12.2025
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2028	617 807
Trigema a.s.	31.12.2028	734 478
Celkem		1 352 285

Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

Dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou k 30.06.2026 i 31.12.2025 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9. Pro přeřazení půjček do Stupně 2 (zvýšené kreditní riziko v porovnání s úrovní rizika identifikovaným v okamžiku poskytnutí půjčky – riziko nesplacení půjčky) nebo do Stupně 3 (půjčka po splatnosti nebo významné riziko jejího nesplacení z důvodů významných finančních problémů dlužníka) ve smyslu IFRS 9 nebyly v 1. pololetí 2026 splněny podmínky.



Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou stanovenou na základě průměrných finančních nákladů skupiny na pololetní bázi 8 % p.a. (2025 – 8 % p.a.).

Ke konci vykazovaného období vedení mateřské společnosti posoudilo finanční situaci dlužníků, jakož i ekonomické vyhlídky odvětví, v nichž dlužníci podnikají, a dospělo k závěru, že od prvotního vykázání úvěrů nedošlo k významnému navýšení úvěrového rizika. Opravná položka vytvořená pro poskytnuté úvěry je vyčíslena ve výši 12měsíčních očekávaných úvěrových ztrát.

V běžném období nedošlo ke změně postupů v oblasti odhadů či významných předpokladů při posuzování opravné položky k těmto finančním aktivům.

Odsouhlasení pohybů dlouhodobých a krátkodobých úvěrů a půjček s peněžními toky vyplývajícími z provozní činnosti:

	0-1 rok	1-5 let	Celkem
Stav k 1.1.2026	23 015	1 329 270	1 352 285
<i>Peněžní toky</i>			
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	-	-73 055	-73 055
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	-	169 000	169 000
Přijaté úroky	-	-	-
	-	95 945	95 945
<i>Ostatní pohyby</i>			
Znehodnocení finančních aktiv	-	-4 266	-4 266
Výnosové úroky	59 387	-	59 387
	59 387	-	55 121
Stav k 30.06.2026	82 402	1 420 949	1 503 351

	0-1 rok	1-5 let	Celkem
Stav k 1.1.2025	1 600	0	1 600
<i>Peněžní toky</i>			
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	-1 600	-2 183 470	-2 185 070
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	-	3 512 740	3 512 740
Přijaté úroky	-	-	-
	-	1 329 270	1 327 670
<i>Ostatní pohyby</i>			
Znehodnocení finančních aktiv	-	-	-
Výnosové úroky	23 015	-	23 015
	23 015	-	23 015



Stav k 31.12.2025	23 015	1 329 270	1 352 285
-------------------	--------	-----------	-----------

Společnost odhaduje očekávané úvěrové ztráty individuálním přístupem podle standardu IFRS 9, který je založen na současné hodnotě všech hotovostních schodků (rozdíl mezi smluvními peněžními toky a peněžními toky, které věřitel očekává, že obdrží) a který je detailně popsán v bodě 2.4.7. a v bodě 6.1.

4.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 30.06.2026	Zůstatek k 31.12.2025
Půjčky spřízněným osobám	59 387	23 015
Celkem	59 387	23 015

Očekávané úvěrové ztráty jsou zohledněny v kapitole 4.1. dlouhodobé poskytnuté půjčky.

Součástí krátkodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které jsou splatné do 12 měsíců ode dne pololetní závěrky. Společnost posuzuje poskytnuté půjčky včetně splatných úroků. Z důvodu nevýznamnosti jsou očekávané úvěrové ztráty zobrazeny jako součást dlouhodobých poskytnutých půjček.

Všechny krátkodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 8 % p.a.

30.06.2026

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 30.06.2026
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2028	34 384
Trigema a.s.	31.12.2028	25 003
Celkem		59 387

2025

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 31.12.2025
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2028	17 408
Trigema a.s.	31.12.2028	5 607
Celkem		23 015

Při přeučtování úvěrů z dlouhodobých na krátkodobé k rozvahovému dni společnost zohlednila i očekávané peněžní toky z titulu plánovaného snížení úvěru popsané v bodě 4.1.

Krátkodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny krátkodobé poskytnuté půjčky jsou k 30.06.2026 i 31.12.2025 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9, jelikož nedošlo k významnému zvýšení rizika selhání od prvotního zaúčtování tohoto finančního instrumentu.



4.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.06.2026	Zůstatek k 31.12.2025
Peněžní prostředky v bance	2	151 655
Celkem	2	151 655

Společnost k 30. červnu 2026 nemá žádné peněžní prostředky v hotovosti (k 31.12.2025 žádné peněžní prostředky v hotovosti neměla).

4.4. Vlastní kapitál

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

O rozdělení výsledku hospodaření běžného účetního období nebyl k datu sestavení účetní závěrky rozhodnuto.

Základní kapitál

Schválený a plně splacený základní kapitál byl k 30. červnu 2026 tvořen 2 kmenovými akciemi o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Kmenové akcie představují 100 % podíl na základní kapitálu společnosti Trigema Finance a.s. S kmenovými akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. Práva a povinnosti spojené s kmenovými akciemi na jméno jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění). Akcionáři společnosti nejsou omezeni ve svých právech spojených s akciemi ani na výplatě dividendy. Akcionáři mají právo obdržet dividendy a na valné hromadě společnosti mají k dispozici 1 hlas na akcii o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč.

	30.06.2026	31.12.2025
Počet kmenových akcií na počátku účetního období	2	2
Nově emitované a splacené kmenové akcie během účetního období	-	-
Počet kmenových akcií na konci období	2	2
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	2 000	2 000

Zisk/ztráta na akcii

Základní zisk/ztráta na akcii v Kč na 1 000 000 Kč nominální hodnoty je -160 614 Kč (-6 947 Kč k 30.06.2025). Výpočet základního zisku/ztráty na akcii k 30. červnu 2026 vycházel ze zisku/ztráty náležejícího akcionáři ve výši -321 tis. Kč (-14 tis. Kč k 30.06.2025). Společnost nevydala žádné konvertibilní dluhopisy ani jiné finanční nástroje s potenciálním ředícím účinkem na akcie, zředěný zisk na akcii je stejný jako základní zisk na akcii.



4.5. Emitované dluhopisy

	k 30.06.2026		k 31.12.2025	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy – TRIGEMA F.7,30/30	150 000	1 470 412	150 000	1 467 593
Dlouhodobé závazky celkem	150 000	1 470 412	150 000	1 467 593
Emitované dluhopisy – TRIGEMA F.7,30/30	x	20 379	x	20 379
Krátkodobé závazky celkem	x	20 379	x	20 379
Celkem	x	1 490 792	x	1 487 972

Dluhopis TRIGEMA F.7,30/30

Dluhopisy TRIGEMA F7,30/30 (ISIN CZ0003576720) byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 23. října 2025. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,3 % p.a. splatným pololetně zpětně vždy k 23. dubnu a 23. říjnu každého roku. Celková splatnost dluhopisů je 23. října 2030. Transakční náklady na emisi byly 33 249 tis. Kč.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema a.s. ve formě finanční záruky až do výše 3 000 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema a.s. sestavené dle mezinárodních účetních standardů. Dle neauditované konsolidované účetní závěrky Trigema a.s. byly tyto finanční kovenanty splněny k 30. červnu 2026 a dle auditované i k 31. prosinci 2025.

V případě neplnění kovenantů a nezjednání nápravy tak, aby Společnost definované kovenanty plnila v časovém rámci definovaném v dluhopisovém prospektu (equity cure), mají držitelé dluhopisů nárok požadovat jejich předčasné splacení.

Pro tuto emisi vyplývá dle prospektu následující - Počínaje 4. výročím od Data emise (pouze k tomuto dni) má Společnost právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Počínaje 23. dubnem 2030 (včetně) má Společnost právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, a to k jakémukoli dni. Společnost je povinna splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos v případě 4. výročí. Počínaje 23. dubnem 2030 se mimořádný úrokový výnos nevyplácí. Společnost v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.



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

	Emitované dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2026	1 487 972	1 487 972
<i>Peněžní toky z financování</i>		
Splátky dluhopisů	-	-
Zaplacené úroky	-54 750	-54 750
	-54 750	-54 750
<i>Ostatní pohyby</i>		
Nákladové úroky	57 570	57 570
	57 570	57 570
Stav k 30.06.2026	1 490 792	1 490 792

	Emitované dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2025	-	-
<i>Peněžní toky z financování</i>		
Příjmy	-1 479 776	-1 479 776
Zaplacené úroky	-	-
	-1 479 776	-1 479 776
<i>Ostatní pohyby</i>		
Nákladové úroky	21 221	21 221
Neuhrazené transakční náklady	-13 025	-13 025
	8 196	8 196
Stav k 31.12.2025	1 487 972	1 487 972



Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 30. červnu 2026:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TRIGEMA F.7,30/30	CZ0003576720	1 500 000	7,30 %	8 %
Celkem		1 500 000	x	x

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 31. prosinci 2025:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TRIGEMA F.7,30/30	CZ0003576720	1 500 000	7,30 %	8 %
Celkem		1 500 000	x	x

Informace o reálné hodnotě

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

		k 30.06.2026		k 31.12.2025	
	ISIN	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech F.7,30/30	CZ0003576720	1 490 792	1 559 274	1 487 972	1 555 905

Reálná hodnota stanovená pro účely zveřejnění byla vypočtena na základě současné hodnoty budoucích peněžních toků z jistin a úroků, diskontovaných tržní úrokovou sazbou k rozvahovému dni, která k 30.06.2026 činila 7,6 % p.a. (k 31.12.2025 činila 6,73 % p.a.).

4.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.06.2026	Zůstatek k 31.12.2025
Emitované dluhopisy	20 379	20 379
Závazky z obchodních vztahů – třetí strany	12 586	12 563
Splatné daňové závazky	-	129
Celkem	32 966	33 071

Krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů jsou popsány v odstavci 4.5.

Závazek ve výši 12 562 tis. Kč (2025 – 12 562 tis. Kč) představuje dohad na nevyfakturované náklady spojené s emisí dluhopisů.





5. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

5.1. Výnosové úroky

	30.06.2026	30.06.2025
Úrokové výnosy	59 444	5
Celkem	59 444	5

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám.

5.2. Úrokové náklady

	30.06.2026	30.06.2025
Úroky z emitovaných dluhopisů	57 570	-
Celkem	57 570	-

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



5.3. Daň z příjmů

	30.06.2026	30.06.2025
Splatná daň		
Odhad za zdaňovací období	-	-
Upřesnění odhadu daně za minulé zdaňovací období	-	-
	-	-
Odložená daň		
Přechodný rozdíl z titulu hodnoty dluhopisů	530	-
	530	-
Daň ze zisku	530	-

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2.4.5 byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (v roce 2025 – 21 %).

Přechodný rozdíl z titulu hodnoty dluhopisů vzniká mezi účetní a daňovou hodnotou dluhopisu v důsledku úprav IFRS 9 a v důsledku aplikace modelu ECL dle IFRS 9.

Společnost se v souladu se zákonem č. 416/2023 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny není poplatníkem dorovnávací daně. Společnost tak vyhodnotila, že dopad dorovnávací daně na splatnou daň je za 1. pololetí 2026 i 2025 nulový.

6. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Úvěrové riziko
- Riziko likvidity
- Úrokové riziko
- Měnové riziko

Cíle, zásady a procesy řízení finančních rizik Společnosti zůstaly v průběhu období končícího 30. června 2026 nezměněny oproti informacím zveřejněným v účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2025.

Společnost je vystavena úvěrovému riziku, likviditnímu riziku, tržnímu riziku a úrokovému riziku. V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným významným změnám ve struktuře těchto rizik ani ve způsobu jejich řízení.

6.1. 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 30. červnu 2026 ani k 31. prosinci 2025 neměla společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

Pro stanovení odhadu očekávané úvěrové ztráty společnost odhaduje současnou hodnotu hotovostních schodků pomocí pravděpodobnostně vážených scénářů, jež představují rozumné očekávané varianty vývoje očekávaných peněžních toků z finančních nástrojů.



Půjčky jsou poskytnuté společnosti Trigema Real Estate a.s. a Trigema a.s., které financuje níže uvedené portfolio projektů, realizovaných jejími dceřinými společnostmi.

U každé půjčky společnost k 30. červnu a k 31. prosinci daného roku uvažuje 3 scénáře, přičemž minimálně jeden z nich uvažuje s nenulovou pravděpodobností, že úvěrová ztráta nastane. Mezi předpoklady, které mohou způsobit nejpesimističtější scénář patří např. nenabytí právní moci stavebního povolení, neúměrné navýšení stavebních nákladů o více než 10 % či velký propad poptávky následované nutným snížením prodejní ceny o více než 10 %. Proces definice daných scénářů zahrnuje zohlednění minulých, současných, ale také budoucích informací (tzv. FLI). U žádného ze scénářů společnost neidentifikovala významné zvýšení úvěrového rizika, které by mělo za následek přeřazení úvěru ze stupně znehodnocení 1 do stupně znehodnocení 2 dle standardu IFRS 9.

Všechny protistrany jsou výhradně ze skupiny Trigema tj. plně pod kontrolou vedení skupiny. Společnost posuzuje každou protistranu individuálně, přičemž u každé protistrany definuje několik možných scénářů budoucího hospodářského vývoje protistrany, u každého scénáře pak počítá s rozdílným diskontovaným cash-flow, které z něj vyplývá.

V současnosti plní společnost základní scénář, ve kterém má skupina Trigema zajištěny dostatečné pravidelné peněžní toky z prodeje developerských a investičních projektů, díky čemuž může podle potřeby společnosti poskytnout hotovost ve formě splacení poskytnutých půjček. Díky těmto scénářům bylo úvěrové riziko vyhodnoceno jako omezené.

Následující tabulky poskytují informace o úvěrové kvalitě finančních aktiv společnosti. Všechna finanční aktiva jsou v první stupni tzn. 12měsíční očekávané úvěrové ztráty (aktiva s nízkým úvěrovým rizikem).

Poskytnuté půjčky	30.06.2026	31.12.2025
Hrubá účetní hodnota	1 507 616	1 352 933
Opravná položka	-4 266	-2 449
Čistá účetní hodnota	1 503 350	1 349 836



	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
	Půjčky spřízněným osobám	Půjčky spřízněným osobám	Půjčky spřízněným osobám
Stav k 1. lednu 2025	-	-	-
Nárůst opravné položky vyplývající z nových finančních aktiv vykázaných v běžném období	2 449	-	-
Snížení opravné položky plynoucí z odúčtování finančních aktiv v běžném období	-	-	-
Stav k 31. prosinci 2025	2 499	-	-
Nárůst opravné položky vyplývající z nových finančních aktiv vykázaných v běžném období	1 767	-	-
Snížení opravné položky plynoucí z odúčtování finančních aktiv v běžném období	-	-	-
Stav k 31. prosinci 2025	4 266	-	-

Úvěrové riziko podle typu protistrany

	30.06.2026			31.12.2025		
Aktiva	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	2	2	-	151 655	151 655
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	86	-	86	83	-	83
Poskytnuté půjčky	1 507 616	-	1 507 616	1 352 285	-	1 352 285
Celkem	1 507 702	2	1 507 704	1 352 368	151 655	1 504 023



Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

Aktiva	30.06.2026		31.12.2025	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	2	2	151 655	151 655
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	86	86	83	83
Poskytnuté půjčky	1 507 616	1 507 616	1 352 285	1 352 285
Celkem	1 507 702	1 507 704	1 504 023	1 504 023

6.2. Riziko likvidity

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

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů, a to včetně splácení finančních závazků. Splácení finančních závazků je kryto přijatými splátkami poskytnutých úvěrů mateřské společnosti.

Jediným zdrojem příjmů společnosti jsou splátky úvěrů do společností ze skupiny Trigema. Schopnost plnit dluhy z dluhopisů závisí na schopnosti dlužníků řádně a včas splatit svoje dluhy vůči společnosti. Splatnosti poskytnutých úvěrů jsou nastavené tak, aby bylo na úhradu úroků z dluhopisů a úhradu dluhopisů jako takových v době splatnosti. Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým mateřskou společností ve formě finanční záruky od Trigema a.s.

Následující tabulka ukazuje splatnost finančních aktiv, které jsou úzce spjaté s rizikem likvidity:

30.06.2026				
Závazky	Účetní hodnota (brutto)	do 1 roku	1-2 roky	2-5 let
Poskytnuté půjčky	1 507 616	59 387		1 448 229
Celkem	1 507 616	59 387		1 448 229

31.12.2025				
Závazky	Účetní hodnota (brutto)	do 1 roku	1-2 roky	2-5 let
Poskytnuté půjčky	1 352 285	23 015		1 329 270
Celkem	1 352 285	23 015	-	1 329 270

Konečnou odpovědnost za řízení likvidního rizika nese představenstvo skupiny, které vytvořilo přiměřený rámec k řízení likvidního rizika s cílem řídit krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé financování skupiny a požadavky řízení likvidity. Společnost řídí likvidní riziko zachováním odpovídající výše fondů, bankovních zdrojů a průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.



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

Splatnost finančních závazků

30.06.2026						31.12.2025				
Závazky	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky (*)	do 1 roku	1-2 roky	2-5 let	Účetní hodnota	Smluvní peněžní toky (*)	do 1 roku	1-2 roky	2-5 let
Emitované dluhopisy	1 490 792	1 992 750	109 500	109 500	1 773 750	1 487 972	2 047 500	109 500	109 500	1 828 500
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	12 587	12 587	-	-	-	12 692	12 692	12 692	-	-
Celkem	1 503 379	2 005 337	109 500	109 500	1 773 750	1 500 664	2 060 192	122 192	109 500	1 828 500

* - smluvní peněžní toky bez zohlednění diskontování na čistou současnou hodnotu a včetně úroku

V tabulce likvidita finančních aktiv není popsán budoucí peněžní tok plynoucí z úroků. Nicméně model je nastaven tak, aby nedocházelo k převýšení likvidity závazků nad likviditou aktiv. V případě nesplnění této podmínky by vedení skupiny muselo prodiskutovat alternativní scénáře a přehodnotit některé projekty k zajištění dostatečné likvidity společnosti. Skupina je však dostatečně silná na to, aby uspokojila závazky společnosti.

6.3. Měnové riziko

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

6.4. Úrokové riziko

K 30. červnu 2026 ani k 31. prosinci 2025 společnost nevyužívá nevyužívala žádné formy zajištění (nemá uzavřeny žádné úrokové swapy ani jiné deriváty). Dluhopisy jsou vydány za fixní úrok.

6.5. Reálné hodnoty a finanční instrumenty

Kategorie finančních nástrojů

Finanční aktiva společnosti zahrnují poskytnuté půjčky, ostatní aktiva a peníze a peněžní ekvivalenty. Finanční závazky společnosti zahrnují emitované dluhopisy, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky (viz bod 4.5).

Účetní hodnoty těchto aktiv a závazků přiměřeně odpovídají jejich reálným hodnotám, kromě dluhopisů (viz bod 4.5.) a poskytnutých půjček. Rozdíl mezi účetní hodnotou poskytnutých půjček a jejich reálnou hodnotou je nevýznamný.

Aktiva	Hierarchie reálné hodnoty
Peníze a peněžní ekvivalenty	--
Poskytnuté půjčky	Úroveň 3



Závazky	Hierarchie reálné hodnoty
Emitované dluhopisy	Úroveň 3
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	--

6.6. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a Účetními standardy IFRS.

Trigema Finance a.s. vede podvojně účetnictví. Při závěrkách se provádí kontrola zůstatků veškerých účtů hlavní knihy.

Společnost je řízena také za pomoci nástrojů controllingu. Tyto nástroje jsou zaměřeny na vyhodnocování klíčových finančních a nefinančních ukazatelů výkonnosti s cílem dosažení hospodářských plánů společnosti.

7. Podmíněná aktiva a závazky

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv nebo podmíněných závazků. Vůči společnosti není veden žádný soudní spor, ani společnosti není známo, že by vůči ní soudní spor mohl být zahájen.

8. Transakce se spřízněnými stranami

8.1. Obchodní transakce

Náklady - spřízněné strany

	30.06.2026	30.06.2025
Trigema a.s. (ovládající osoba mateřské společnosti)	157	13
Celkem	157	13

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

8.2. Půjčky spřízněným stranám

Dlouhodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.06.2026			Zůstatek k 31.12.2025		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema a.s. (mateřská společnost)	-1 322	-	635 807	-1 236	-	612 200
Trigema Real Estate a.s. (sesterská společnost)	-2 944	-	812 423	-1 213		717 070
Celkem	-4 266	-	1 448 230	-2 449	-	1 352 285



Krátkodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.06.2026			Zůstatek k 31.12.2025		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema a.s. (mateřská společnost)	-	25 003	-	-	5 607	-
Trigema Real Estate a.s. (sesterská společnost)	-	34 374			17 408	
Celkem	-	59 387	-	-	23 015	-

Výnosové úroky – spřízněné strany

	30.06.2026	30.06.2025
Trigema a.s. (mateřská společnost)	25 003	-
Trigema Real Estate a.s. (sesterská společnost)	34 374	-
Celkem	59 387	-

8.3. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v 1. pololetí roku 2026 ani v roce 2025 žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

8.4. Manažerské ukazatele výkonnosti

Společnost v současné době nepoužívá žádné alternativní ukazatele výkonnosti ve smyslu IFRS 18 (Management Performance Measures), které by byly zveřejňovány mimo účetní závěrku nebo prezentovány investorům.

Interně sledované ukazatele (např. OPDAI) jsou plně odvozeny z IFRS mezisoučtů a nejsou prezentovány jako samostatné MPMs dle IFRS 18.

Management sleduje EBITDA. EBITDA odpovídá provoznímu zisku před odpisy, amortizací a znehodnocením (OPDAI) dle IFRS 18.



8.5. Následné události

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

Účetní závěrka byla schválena členem správní rady ke zveřejnění dne 26. srpna 2026.

V Praze dne 26. srpna 2026

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady