

**Developer
of Different**

Obsah

Table of Contents

Úvodní slovo předsedy představenstva <i>Foreword by the chairman of the board</i>	9	Aktivní projekty <i>Current projects</i>	68
Vize, hodnoty a strategie <i>Vision, values and strategy</i>	10	Projekty v přípravě <i>Projects in preparation</i>	76
Přehled činností společnosti <i>Overview of company activities</i>	12	Stavebnictví <i>Building</i>	91
Struktura holdingu <i>Holding structure</i>	14	Nejdůležitější stavební zakázky <i>Most important construction projects</i>	94
Předpokládaný vývoj společnosti a hlavní rizika <i>Envisaged company development and main risks</i>	16	Trigema Fund SICAV	107
Finance	20	Volný čas <i>Leisure</i>	114
Hospodářské postavení společnosti <i>Economic situation of company</i>	23	Rizikový kapitál <i>Venture capital</i>	124
Vývoj výkonnosti společnosti <i>Growth in company productivity</i>	24	ESG	130
Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku <i>Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income</i>	26	Aktivity v oblasti životního prostředí <i>Environmental activities</i>	132
Konsolidovaný výkaz o finanční pozici <i>Consolidated statement of financial position</i>	30	Uhlíková stopa skupiny <i>Group carbon footprint</i>	134
Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích <i>Consolidated cash flow statement</i>	34	Společenská odpovědnost <i>Social responsibility</i>	136
Výkaz o změnách vlastního kapitálu <i>Consolidated statement of changes in equity</i>	38	Nadační fond Trigema rodiny Souralových <i>Trigema Endowment Fund of the Soural Family</i>	138
Vývoj hospodaření skupiny <i>The development of the Group</i>	42	Rozvoj a podpora zaměstnanců <i>Employee development and support</i>	148
Dluhopisy <i>Bonds</i>	46	Úspěchy a ocenění <i>Successes and awards</i>	156
Finanční rizika <i>Financial risks</i>	48	Vedení skupiny <i>Group Management</i>	158
Trigema Development	50	Výkonný management skupiny <i>Group executive management</i>	172
Developer of Different	53	Následné události <i>Subsequent events</i>	175
Real Estate	54	Kontakty <i>Contacts</i>	176
Rental	57	Účetní závěrka a zpráva auditora <i>Financial statements and auditor's report</i>	177
Realizované projekty <i>Completed projects</i>	59	Zpráva o vztazích <i>Report on relations</i>	178

Máme odvahu jít vlastní cestou, bez ohledu na to,
kam jde většina. Děláme velké věci a měníme zažité stereotypy,
protože odlišnost je vývoj a vývoj posouvá lidstvo dopředu.
Stavíme rezidenční i nájemní projekty, které jsou jiné.

Hrajeme si s architekturou a propojujeme ji s uměním.
Překračujeme hranice, zkoušíme nevyzkoušené.
Myslíme na udržitelnost a uvědomujeme si vlastní
zodpovědnost k místům, kde působíme.
Využíváme chytré technologie, které šetří energie
i domácí úspory. Jsme Trigema.

*We have the courage to follow our own path, regardless
of where our competitors are heading.*

*We do great things and break established stereotypes,
because difference drives us forward.*

We build residential and rental projects with a distinctive signature.

We play with architecture and connect it with art.

We cross boundaries and try what has not yet been tried.

*We think about sustainability and are aware of our own
responsibility towards the places where we operate.*

We use smart technologies that save energy and household budgets.

We are Trigema.



Marcel Soural

Úvodní slovo předsedy představenstva Foreword by the chairman

Vážení klienti,
partneři, kolegové a přátelé,

rok 2025 byl pro skupinu Trigema obdobím další stabilizace a růstu napříč našimi aktivitami. Na pražském realitním trhu nadále platila silná poptávka po novém bydlení, která byla podpořena postupným oživením hypotečního trhu i pokračujícím nedostatkem kvalitních rezidenčních projektů. Významným tématem zůstává také oblast nájemního bydlení, jejíž role na trhu dlouhodobě posiluje.

V průběhu roku jsme v Praze prodali 340 bytů a pokračovali v realizaci i přípravě dalších rezidenčních projektů. Významným milníkem pro nás bylo také pokračování projektu LIHOVAR na Smíchově, který se stává jádrem nově vznikající čtvrti a postupně propojuje rezidenční a nájemní bydlení, gastronomii i veřejný prostor do jednoho funkčního městského celku.

Právě segment nájemního bydlení se stává stále důležitější součástí dlouhodobé strategie skupiny. Naše nájemní projekty si i v roce 2025 udržely téměř stoprocentní obsazenost a potvrdily, že kvalitní nájemní bydlení s důrazem na architekturu, služby a dlouhodobou správu má na českém trhu své pevné místo.

Jedním z nejvýznamnějších počínů roku 2025 pak bylo založení investičního fondu Trigema Fund SICAV, který představuje nový pilíř dlouhodobého rozvoje skupiny. Fond propojuje výnosová aktiva s developerskými projekty a navazuje na naši strategii budování dlouhodobého portfolia nájemních a dalších výnosových nemovitostí. Vnímáme jej jako přirozený krok v dalším rozvoji Trigemy a současně jako důležitý nástroj pro stabilní a udržitelný růst celé skupiny.

Dále jsme pokračovali v rozvoji dalších segmentů skupiny – od stavební činnosti přes datové analýzy až po volnočasové projekty, mezi které patří například resorty sdružené pod značkou Nahoru nebo vinařství Dog in Dock. Současně jsme rozšířili naše rozvojové portfolio o nový rezidenční projekt v Benešově, kde připravujeme přibližně 800 bytových jednotek. Ve všech oblastech se dlouhodobě soustředíme na kvalitu, inovace a vytváření projektů s trvalou hodnotou.

Děkujeme všem klientům, partnerům i zaměstnancům za důvěru a spolupráci. Právě díky jejich podpoře a společnému nasazení můžeme dále rozvíjet projekty, které posouvají naše podnikání i prostředí, ve kterém působíme.

Ing. Marcel Soural
předseda představenstva,
generální ředitel
Chairman of the Board, CEO

Praha 30. června 2026
Prague 30 June 2026

Dear clients,
partners, colleagues and friends,

The year 2025 was a period of further stabilisation and growth for the Trigema Group across our activities. The Prague real estate market continued to experience strong demand for new housing, supported by the gradual recovery of the mortgage market and the ongoing shortage of quality residential projects. Rental housing also remains an important theme, with its role in the market continuing to strengthen over the long term.

During the year, we sold 340 apartments in Prague and continued to implement and prepare other residential projects. Another significant milestone for us was the continuation of the LIHOVAR project in Smíchov, which is becoming the core of an emerging new district and gradually combines owner-occupied and rental housing, gastronomy and public space into one functional urban whole.

The rental housing segment is becoming an increasingly important part of the Group's long-term strategy. Our rental projects maintained almost 100% occupancy in 2025, confirming that high-quality rental housing with an emphasis on architecture, services and long-term management has a solid place on the Czech market.

One of the most significant achievements of 2025 was the establishment of the Trigema Fund SICAV investment fund, which represents a new pillar of the Group's long-term development. The fund connects income assets with development projects and continues our strategy of building a long-term portfolio of rental and other income-generating properties. We see it as a natural step in Trigema's continued development and as an important instrument for the stable and sustainable growth of the entire Group.

We also continued to develop other segments of the Group - from construction activities to data analytics to leisure projects, including resorts associated under the Nahoru brand or the Dog in Dock winery. At the same time, we expanded our development portfolio with a new residential project in Benešov, where we are preparing approximately 800 housing units. In all areas, we have a long-term focus on quality, innovation and creating projects of lasting value.

We thank all clients, partners and employees for their trust and cooperation. It is thanks to their support and joint commitment that we can further develop projects that advance our business and the environment in which we operate.

Vize, hodnoty a strategie

Vision, values and strategy

Žijeme v turbulentní době, která přináší mnoho nových výzev. V době, kdy technologický pokrok přináší nové možnosti a zároveň klade stále větší nároky na odpovědnost jednotlivců i firem. Svět kolem nás se mění rychleji než kdy dříve a s ním se proměňují i potřeby, očekávání a životní styl lidí.

Od roku 1994, kdy byla Trigema založena, prošla česká společnost i ekonomika zásadním vývojem. Mění se města, způsob bydlení, požadavky klientů i technologie, které každodenně využíváme. Společně s tím se vyvíjí také Trigema. Co však zůstává neměnné, jsou hodnoty, na kterých jsme společnost vybudovali.

Jednou z našich klíčových hodnot je odvaha dělat věci jinak. Dlouhodobě jdeme vlastní cestou a hledáme řešení, která posouvají zažité standardy. Věříme, že právě odlišnost a schopnost přicházet s novými myšlenkami jsou předpokladem skutečného rozvoje. Architekturu vnímáme jako svědectví doby a usilujeme o to, aby naše projekty obstály nejen dnes, ale i v budoucích generacích.

Filozofie Developer of Different, kterou dlouhodobě rozvíjíme, vychází ze tří základních principů. Prvním je

kvalitní a originální architektura, která dokáže obohatit své okolí a vytvořit silnou identitu místa. Druhým je respekt k prostředí, ve kterém působíme, a důraz na dlouhodobou udržitelnost našich projektů. Třetím jsou moderní technologie, které zvyšují kvalitu života uživatelů, podporují efektivní provoz budov a přispívají k odpovědnému využívání zdrojů.

Tyto principy promítáme do všech našich aktivit – od rezidenčních projektů přes nájemní bydlení až po přípravu nových městských čtvrtí a unikátních projektů, jakými jsou LIHOVAR, Top Tower nebo připravovaná Invalidovna s konceptem colivingu. Naším cílem není pouze stavět budovy, ale vytvářet kvalitní prostředí pro život, práci i volný čas.

Součástí našeho dlouhodobého směřování zůstává také odpovědný přístup k udržitelnosti. Zaměřujeme se na efektivní využívání zdrojů, energetickou úspornost budov a hledání inovativních řešení jak v rámci výstavby, tak při každodenním fungování společnosti. Věříme, že právě odpovědný přístup, odvaha a dlouhodobá vize jsou základem pro tvorbu míst, která mají skutečnou hodnotu.

We live in turbulent times that bring many new challenges. Technological progress opens up new opportunities while placing ever greater demands on the responsibility of individuals and companies. The world around us is changing faster than ever before, and with it, people's needs, expectations and lifestyles are also changing.

Since 1994, when Trigema was founded, Czech society and the Czech economy have undergone fundamental change. Cities, the way people live, client requirements and the technologies we use every day are all changing. Trigema is also evolving along with this. What remains unchanged, however, are the values on which we built the company.

One of our core values is the courage to do things differently. We have been following our own path for a long time and looking for solutions that push the boundaries of established standards. We believe that being different and being able to come up with new ideas are the prerequisites for real development. We see architecture as testimony to its time and strive to ensure that our projects stand the test of time, not only today, but also for future generations.

The Developer of Different philosophy, which we have been developing for a long time, is based on three basic principles. The first is high-quality and original architecture that can enrich its surroundings and create a strong identity of the place. The second is respect for the environment in which we operate and an emphasis on the long-term sustainability of our projects. The third is modern technologies that increase the quality of life of users, support the efficient operation of buildings and contribute to the responsible use of resources.

We reflect these principles in all our activities – from residential projects to rental housing to the preparation of new urban districts and unique projects such as LIHOVAR, Top Tower or the upcoming Invalidovna with a coliving concept. Our goal is not just to build buildings, but to create a high-quality environment for living, working and leisure.

A responsible approach to sustainability remains part of our long-term direction. We focus on efficient use of resources, energy efficiency of buildings and finding innovative solutions both within the construction and in the daily functioning of the company. We believe that a responsible approach, courage and long-term vision are the basis for creating places that have real value.

Přehled činností skupiny

Overview of company activities

Skupina Trigema je ryze česká investiční a developerská skupina, která působí na realitním trhu více než 30 let a postupně se posunula od role klasického developera k integrované a široce rozkročené investiční skupině. Naší ambicí je vytvářet projekty s vysokou přidanou hodnotou – místa, kde lidé chtějí žít, pracovat, trávit volný čas a ke kterým si budují dlouhodobý vztah. Rezidenční development zůstává jádrem našeho podnikání, ale zároveň rozvíjíme portfolio nájemního bydlení, volnočasových resortů, technologických a datových projektů i nově založený investiční fond.

V oblasti rezidenčního developmentu se zaměřujeme na projekty, které mění charakter celých čtvrtí, a kombinujeme architekturu s uměním, důrazem na veřejný prostor a dlouhodobou udržitelnost. Mezi naše klíčové projekty patří mimo jiné Lihovar na Smíchově, Paprsek ve Stodůlkách či Fragment v Karlíně, který představuje prémiový nájemní dům propojující současné umění a kvalitní bydlení. Právě nájemní bydlení vnímáme jako strategický pilíř dalšího růstu – budujeme vlastní portfolio nájemních bytů a dlouhodobě věříme, že kombinace kvalitní lokality, architektury a profesionální správy přináší stabilní výnos i vyšší standard pro nájemníky.

Dalším zásadním krokem v rozvoji skupiny je založení Trigema Fund SICAV a.s., fondu kvalifikovaných investorů, který kombinuje stabilní výnos z kvalitních nájemních nemovitostí s růstovým potenciálem developerských projektů v České republice. Fond umožňuje investorům podílet se na klíčových projektech skupiny – od rezidenčních čtvrtí v Praze

přes volnočasové resorty až po ikonické realizace typu Lihovar či připravovanou Top Tower – při cílovém čistém ročním výnosu okolo 10 % p.a. a s významným zakladatelským kapitálem, který Trigema ve fondu dlouhodobě drží. Tento krok dále prohlubuje naši transparentnost vůči investorům, posiluje disciplínu při alokaci kapitálu a přibližuje skupinu standardům zavedených hráčů na kapitálovém trhu.

Skupina zároveň rozvíjí aktivity v oblasti volného času prostřednictvím společnosti Trigema Leisure, kde budujeme a provozujeme horské a rekreační resorty, jako jsou Nahoru Resort Rokytnice nebo Monínec, a doplňujeme tak naši nabídku o celoroční destinace pro aktivní trávení volného času. V segmentu technologických a datových projektů se podílíme na tvorbě transparentnějšího realitního trhu – prostřednictvím zapojení do projektů typu Flat Zone a dalších analytických platforem podporujeme lepší dostupnost dat, cenových map a informací pro odbornou veřejnost i koncové klienty.

Společným jmenovatelem všech našich aktivit je dlouhodobý růst, vysoká míra transparentnosti a posun skupiny na další úroveň profesionalizace. Přechod konsolidovaného výkaznictví na IFRS, restrukturalizace dluhopisového financování směrem k holdingové úrovni a založení investičního fondu představují logické kroky v evoluci skupiny z developerské společnosti k plnohodnotné investiční platformě se silnou rezidenční DNA a dlouhodobým důrazem na růst.

Trigema Group is a fully Czech investment and development group that has operated in the real estate market for more than 30 years and has gradually moved from the role of a traditional developer to an integrated and broadly diversified investment group. Our ambition is to create projects with high added value – places where people want to live, work and spend their free time, and to which they build a long-term relationship. Residential development remains the core of our business, but we are also developing a portfolio of rental housing, leisure resorts, technology and data projects and a newly established investment fund.

In the area of residential development, we focus on projects that change the character of entire neighbourhoods, combining architecture with art, an emphasis on public space and long-term sustainability. Our key projects include, among others, LIHOVAR in Smíchov, Paprsek in Stodůlky and Fragment in Karlín, which is a premium rental residence connecting contemporary art and quality housing. We see rental housing as a strategic pillar of further growth – we are building our own portfolio of rental apartments and have long believed that the combination of quality location, architecture and professional management brings stable returns and a higher standard for tenants.

Another major step in the development of the Group is the establishment of Trigema Fund SICAV a.s., a fund for qualified investors that combines stable returns from quality rental properties with the growth potential of development projects in the Czech Republic. The fund enables investors to participate in the Group's

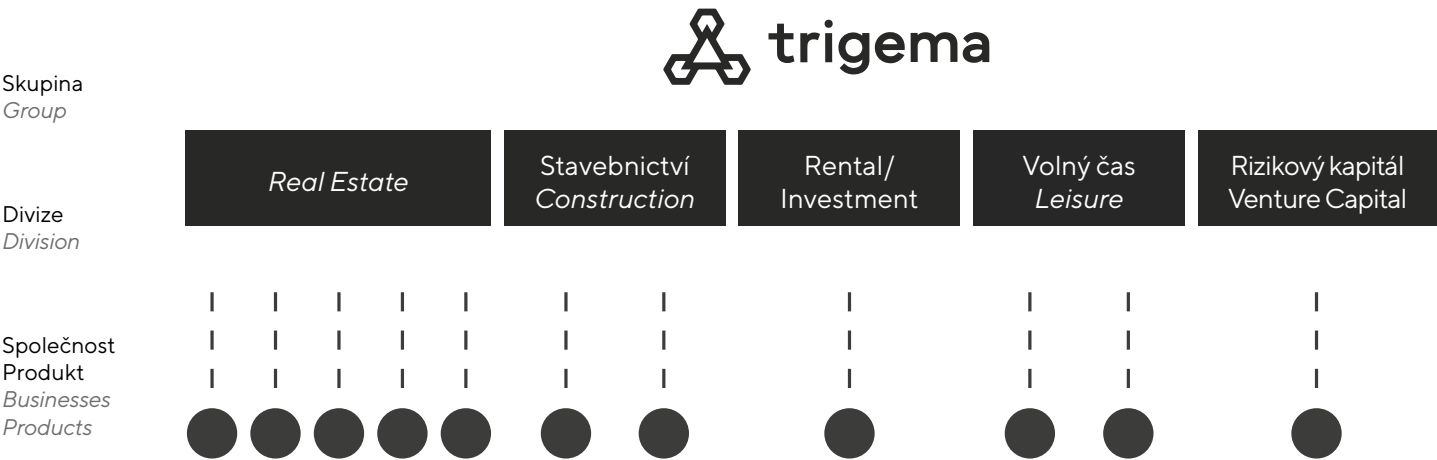
key projects – from residential districts in Prague and leisure resorts to iconic schemes such as LIHOVAR or the upcoming Top Tower – with a target net annual return of around 10% p.a. and significant founding capital that Trigema will retain in the fund over the long term. This step further deepens our transparency towards investors, strengthens discipline in capital allocation and brings the Group closer to the standards of established capital market players.

The Group also develops its leisure activities through Trigema Leisure, through which we build and operate mountain and recreation resorts, such as Nahoru Resort Rokytnice or Monínec, thus complementing our offer with year-round destinations for active leisure. In the technology and data projects segment, we participate in creating a more transparent real estate market – through participation in projects such as Flat Zone and other analytical platforms, we support better availability of data, price maps and information for the professional community and end clients.

The common denominator of all our activities is long-term growth, a high level of transparency and the Group's move to the next stage of professionalisation. The transition of consolidated reporting to IFRS, the restructuring of bond financing towards the holding level and the establishment of an investment fund represent logical steps in the Group's evolution from a development company into a fully fledged investment platform with a strong residential DNA and a long-term focus on growth.

Struktura holdingu

Holding structure



- Mateřská společnost Trigema a.s.**
Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Kamýk s.r.o.
Trigema Development s.r.o.
Trigema Real Estate Finance a.s.
Trigema Projekt Beta a.s.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.
Trigema Projekt s.r.o.
Trigema Stodůlky a.s.
Trigema Projekt Braník a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.
Butovice Centrum s.r.o.
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.
Paprsek Property s.r.o.
Lihovar Property Střed s.r.o.
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.
Trigema Building a.s.
Trigema Service a.s.
Trigema Facility s.r.o.
Trigema Rental a.s.

Trigema Rental Lihovar s.r.o.
Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart byty s.r.o.
Trigema Projekt JRM s.r.o.
Trigema Projekt Nusle s.r.o.
Projekt Rokycanská s.r.o.
Trigema Leisure a.s.
Hotel Rochlitz s.r.o.
Monínec, s.r.o.
Gemarest s.r.o.
Zámek Jetřichovice s.r.o.
Resorts Jetřichovice s.r.o.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.
Samoty s.r.o.
Rokytnice Property s.r.o.
Rokytnice a.s.
Monínec Property s.r.o.
VTP Roztoky a.s.
Trigema Startup a.s.
FLAT ZONE s.r.o.
Trigema Energy a.s.

Trigema Club s.r.o.
Nadační fond Trigema
rodiny Souralových
Trigema Finance a.s.
Trigema Property a.s.
VTP Roztoky a.s.
Trigema Smart s.r.o.
Monínec Property s.r.o.
Rokytnice Retail s.r.o.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Společnost Trigema a.s. nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.
Skupina nenabyla vlastních akcií v roce 2025 ani v roce 2024.
Information about business units abroad: Trigema a.s. has no business units abroad.
Trigema did not acquire its own shares in 2025 and 2024.

Předpokládaný vývoj a hlavní rizika

Envisaged company development and main risks

Začátek dvacátých let tohoto století se nese ve znamení rychle po sobě jdoucích krizí různého charakteru, vysoké volatility sazeb a zvýšené geopolitické nejistoty. Tyto šoky se v prostředí globalizované ekonomiky rychle přelévají napříč trhy a promítají se i do nemovitostního segmentu, který je citlivý jak na cenu peněz, tak na sentiment domácností a investorů.

Pražský trh s novými byty v roce 2025 na předchozí oživení navázal a z hlediska objemu prodeję dosáhl historicky rekordních hodnot. V metropoli se v roce 2025 prodalo přibližně 7 800 nových bytů, což představuje meziroční nárůst okolo 8 % a zároveň zhruba o 5 % více než v dosud rekordním roce 2021. Poptávka tak zůstává mimořádně silná i přes vysokou cenovou hladinu.

Růst úvěrové aktivity podporuje pokračující pokles hypotečních sazeb. Banky a stavební spořitelny poskytly v roce 2025 nové hypoteční úvěry v objemu zhruba 321 mld. Kč, tedy přibližně o 41 % více než v roce 2024, což z tohoto roku činí druhý nejsilnější rok v historii českého hypotečního trhu. V průběhu roku 2025 klesly průměrné realizované sazby nových hypoték zhruba k úrovním kolem 4,5–4,7 %, když například v květnu a červnu dosahovaly přibližně 4,6 % a 4,56 %. Tento vývoj dále zlepšil dostupnost financování pro část domácností i investorů.

Přetrvávající strukturální problém trhu představuje nedostatečná nabídka nové výstavby. Ke konci roku 2025 se nabídka nových bytů v Praze pohybovala zhruba na úrovni 5 150 jednotek, tedy přibližně o 10 %

méně než o rok dříve, zatímco průměrná nabídková cena nových bytů dosáhla přibližně 178 tis. Kč/m² a průměrná realizační cena kolem 174 tis. Kč/m², což znamená meziroční růst zhruba o 9–11 %. Dlouhodobé odhady přitom hovoří o potřebě přibližně 9–10 tisíc nových bytů ročně, takže Praha nadále generuje významný nabídkový deficit.

Data Českého statistického úřadu potvrzují, že ani stavební aktivita tempo poptávky nedohání – v roce 2025 bylo v Praze zahájeno 7 380 bytů, což představovalo meziroční pokles zhruba o 9,9%, a dokončeno bylo přibližně 5 300 bytů. Za situace, kdy ceny pražských novostaveb již překračují v průměru úroveň 182 tis. Kč/m² a během jednoho roku tak vzrostly přibližně o dalších 14 tis. Kč/m², tlak na dostupnost bydlení dále sílí.

V rámci poptávkové struktury nadále dominují menší bytové jednotky. Dispozice 1+kk a 2+kk tvořily v roce 2025 zhruba tři čtvrtiny všech prodeję nových bytů, což odráží jak investiční poptávku, tak tlak na dostupnost bydlení pro domácnosti. Tyto jednotky jsou zároveň nejvhodnější pro nájemní a družstevní bydlení, které postupně posiluje i v portfoliích institucionálních investorů.

Dalším významným rizikem zůstává regulační prostředí. Implementace nového stavebního zákona a digitalizace stavebního řízení provázely v roce 2024 a 2025 technické a procesní problémy, což vedlo k přijetí tzv. bypassu a zavedení přechodného období až do konce roku 2027, během kterého mohou stavební úřady

zčásti postupovat podle dosavadních postupů a plná digitalizace se fakticky odkládá. Přetrvávající nejistota v povolovacích procesech prodlužuje přípravu projektů, omezuje kapacitu trhu a zvyšuje investiční riziko u rozsáhlejších developmentů.

Z globálního pohledu zůstávají dlouhodobé fundamenty rezidenčního trhu spíše proinflační. Podle mezinárodního průzkumu Economic Experts Survey, který realizoval ifo Institute ve spolupráci s Institute for Swiss Economic Policy, se očekává, že v příštích deseti letech porostou nominální ceny rezidenčních nemovitostí ve světě v průměru zhruba o 9% ročně, přičemž pro východní Evropu jsou výhledy růstu ještě vyšší než globální průměr. To podporuje investiční atraktivitu nemovitostí, současně ale zvyšuje citlivost trhu na případné zpřísnění měnové politiky a ekonomické zpomalení.

Bydlení nicméně stále představuje základní lidskou potřebu a rezidenční trh proto neočekáváme, ani ve střednědobém horizontu, jako zásadně cyklický v tom smyslu, že by došlo k dramatickému a trvalému poklesu poptávky. Potenciální rizika však vnímáme v oblasti další volatility úrokových sazeb, možného zpomalení ekonomického růstu, regulatorních zásahů, limitů stavební kapacity, vývoje cen stavebních materiálů a v neposlední řadě také v oblasti ESG regulace a energetických standardů budov.

Významným rizikem, které pro budoucí vývoj skupiny vnímáme jako zásadní, je stupňující se geopolitická nestabilita, rostoucí počet ozbrojených konfliktů

se zásadním dopadem na dodavatelské řetězce klíčových komodit jako jsou ropa a zemní plyn, a z něj vyplývající nejistota na finančních trzích. Ta se, společně s dramatickou neochotou vlád přizpůsobit měnícím se podmínkám svou fiskální disciplínu, již projevuje růstem dlouhých sazeb, ze kterých komerční banky odvozují sazby hypotečních úvěrů. V případě opětovného růstu sazeb nad ekonomicky akceptovatelnou hodnotu reálně hrozí riziko dalšího ochlazení či úplného zastavení trhu s nemovitostmi.

Skupina Trigema průběžně pracuje se scénáři vývoje trhu a aktivně se snaží tato rizika minimalizovat nebo je úplně odstranit. V oblasti prodeje bytů využíváme flexibilní splátkové kalendáře a strukturované způsoby financování, které klientům usnadňují pořízení nového bydlení. Současně rozvíjíme investiční nabídky a produkty zaměřené na nájemní a družstevní bydlení a dlouhodobě pracujeme na alternativních technických řešeních, automatizaci a vyšší efektivitě výstavby s cílem zmírňovat dopady případných výkyvů v dostupnosti materiálů a kapacit stavebnictví. Za významnou výzvu pro celý trh i veřejný sektor považujeme postupné stárnutí bytového fondu, zejména panelových sídlišť ze 70. a 80. let minulého století, které často neodpovídají současným energetickým a technickým standardům a blíží se ke konci své očekávané životnosti. V Praze v těchto domech žijí desítky tisíc obyvatel a otázka jejich budoucího bydlení bude v následujících letech představovat významné urbanistické, sociální i investiční téma.

The beginning of the 2020s was marked by a rapid succession of crises of various kinds, high rate volatility and increased geopolitical uncertainty. In the environment of a globalised economy, these shocks quickly spill over across markets and are reflected in the real estate segment, which is sensitive both to the price of money and to the sentiment of households and investors.

The Prague market for new apartments continued its previous recovery in 2025 and reached record highs in terms of sales volume. Approximately 7,800 new apartments were sold in the metropolis in 2025, representing a year-on-year increase of around 8% and roughly 5% more than in the previous record year of 2021. Demand remains extremely strong despite the high price level.

The growth in lending activity is supported by the continued decline in mortgage rates. Banks and building societies provided new mortgage loans totalling approximately CZK 321bn in 2025, approximately 41% more than in 2024, making this year the second strongest year in the history of the Czech mortgage market. During 2025, average realised rates on new mortgages fell to levels of approximately 4.5–4.7%, while in May and June, for example, they reached approximately 4.6% and 4.56%. This development further improved the availability of financing for some households and investors.

A persistent structural problem in the market is the insufficient supply of new construction. At the end of 2025, the supply of new apartments in Prague stood at around 5,150 units, approximately 10% less than

a year earlier, while the average offering price of new apartments reached approximately CZK 178,000/m² and the average transaction price around CZK 174,000/m², representing year-on-year growth of roughly 9–11%. Long-term estimates indicate a need for approximately 9,000–10,000 new apartments per year, so Prague continues to generate a significant supply deficit.

Data from the Czech Statistical Office confirm that construction activity is still not keeping pace with demand – in 2025, construction started on 7,380 apartments in Prague, representing a year-on-year decrease of approximately 9.9%, while approximately 5,300 apartments were completed. In a situation where the prices of new-build apartments in Prague already exceed an average of CZK 182,000/m² and have increased by approximately another CZK 14,000/m² in one year, the pressure on housing affordability continues to intensify.

The demand structure continues to be dominated by smaller housing units. 1+kk and 2+kk layouts accounted for roughly three quarters of all new apartment sales in 2025, reflecting both investment demand and pressure on housing affordability for households. These units are also best suited for rental and cooperative housing, which is gradually strengthening in institutional investor portfolios.

Another significant risk remains the regulatory environment. The implementation of the new Building Act and the digitalisation of building permit proceedings were accompanied by technical and process-related problems in 2024 and 2025.

This led to the adoption of the so-called bypass solution and the introduction of a transitional period until the end of 2027, during which building authorities may partly continue to use existing procedures and full digitalisation is effectively postponed. Ongoing uncertainty in the permitting processes prolongs project preparation, limits market capacity and increases investment risk in larger developments.

From a global perspective, the long-term fundamentals of the residential market remain rather inflationary. According to the international Economic Experts Survey, conducted by the ifo Institute in cooperation with the Institute for Swiss Economic Policy, nominal residential property prices are expected to grow by an average of around 9% per year worldwide over the next ten years, with growth prospects for Eastern Europe even higher than the global average. This supports the investment attractiveness of real estate, but at the same time increases the market's sensitivity to potential monetary policy tightening and economic slowdown.

However, housing is still a basic human need and we do not expect the residential market to be fundamentally cyclical, in the sense that there would be a dramatic and permanent decline in demand, even in the medium term. However, we see potential risks in the areas of further interest rate volatility, a possible slowdown in economic growth, regulatory interventions, building capacity limits, the development of prices of building materials and, last but not least, in the area of ESG regulation and building energy standards.

A significant risk that we perceive as fundamental for the future development of the Group is the escalating

geopolitical instability, the growing number of armed conflicts with a major impact on the supply chains of key commodities such as oil and natural gas, and the resulting uncertainty in the financial markets. This, together with the pronounced unwillingness of governments to adapt fiscal discipline to changing conditions, is already reflected in rising long-term rates, from which commercial banks derive mortgage rates. If rates rise again above economically acceptable levels, there is a real risk of further cooling or even a complete standstill in the real estate market.

The Trigema Group continuously works with market development scenarios and actively tries to minimise or completely eliminate these risks. In the area of apartment sales, we use flexible payment schedules and structured financing models that make it easier for clients to purchase new housing. At the same time, we are developing investment offers and products focused on rental and cooperative housing and have been working on alternative technical solutions, automation and higher construction efficiency for a long time in order to mitigate the impacts of potential fluctuations in the availability of materials and construction capacities. We consider the gradual aging of the housing stock, especially the large prefabricated panel housing estates from the 1970s and 1980s, which often no longer meet current energy and technical standards and are approaching the end of their expected service life, to be a significant challenge for the entire market and the public sector. Tens of thousands of residents live in these buildings in Prague, and the question of their future housing will represent a significant urban, social and investment topic in the coming years.

Finance



Zaznamenali jsme rok
historických výsledků,
výrazného růstu
a zásadních změn.
*We recorded a year
of historic results,
significant growth
and fundamental change.*

Hospodářské postavení společnosti *Economic situation of the company*

3 511 227

***Obrat** **Turnover*

*Součet provozních výnosů bez Výnosy z přecenění investic do nemovitostí
*Total of operating revenues without income from revaluation of investment property

929 342

Zisk před zdaněním *Earnings before tax*

1 267 210

EBITDA

3 065 614

Vlastní kapitál *Equity*

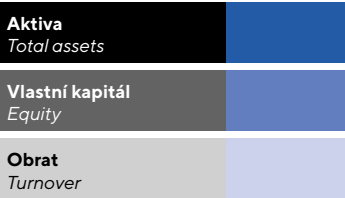
9 174 157

Aktiva *Total assets*



Vývoj výkonnosti společnosti

Growth in company productivity

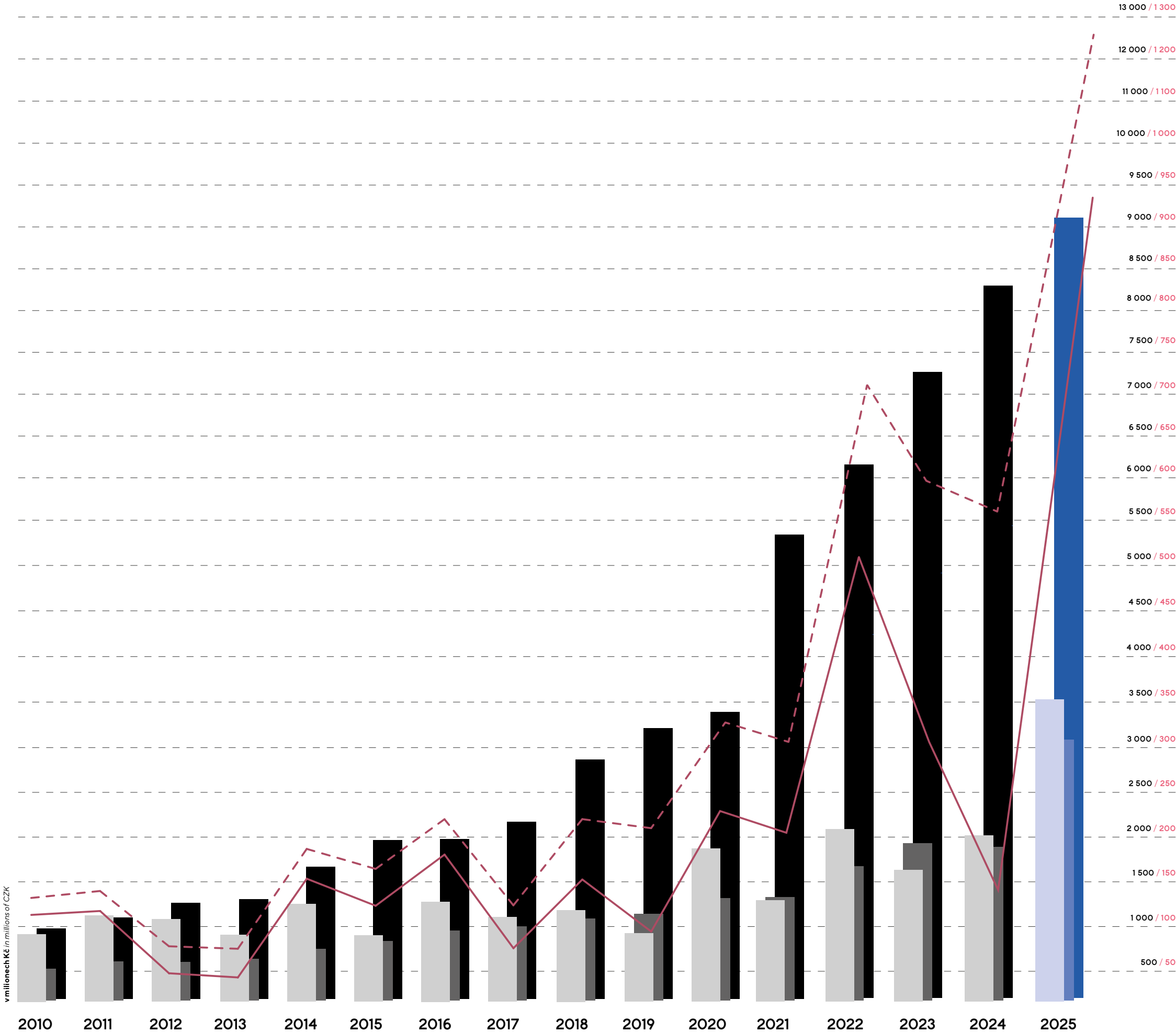


EBITDA

Zisk před zdaněním

Grafické údaje do roku 2024 jsou dle ČÚS a grafické údaje roku 2025 dle IFRS.

Graphical data up to 2024 are presented under CAS, and graphical data for 2025 are presented under IFRS.



Konsolidovaný výkaz zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku

Consolidated statement of profit or loss and other comprehensive income

Za rok končící 31. prosince 2025
For the year ended 31 December 2025

Sestavený podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS)
Prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS)

Konsolidační celek
Consolidated group
TRIGEMA

Konsolidující účetní jednotka
Consolidating entity
Trigema a.s.

Sídlo konsolidující účetní jednotky
Registered office for consolidating entity
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky
Identity number of consolidating entity
614 66 123

Právní forma konsolidující účetní jednotky:
Akciová společnost
Legal form of consolidating entity:
Joint-stock company

Rok končící:
31. prosince 2025
Year end date:
31 December 2025

Datum sestavení účetní závěrky
30. června 2026
Date of financial statement
30 June 2026

	Bod přílohy Note	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek Revenues from the sale of residential and non-residential units	29	2 410 709	1103 434
Výnosy z projektových činností Revenues from project activities	29	612 428	439 034
Výnosy z ubytovacích, rekreačních a hoteliérských služeb Revenues from accommodation, recreational, and hotel services	29	228 921	190 397
Výnosy z ostatních služeb Revenues from other services	29	43 784	33 432
Výnosy z prodeje zboží v restauračních zařízeních Revenues from sale of goods in restaurants		2 000	1 844
Výnosy z nájemného Rental income	29	213 663	216 592
Výnosy z přecenění investic do nemovitostí Income from revaluation of investment property	7	127 156	396 769
Náklady na prodané zboží Cost of goods sold		-1 619	-1 518
Spotřeba materiálu a energie Consumption of materials and energy	30	-242 952	-168 169
Služby Services	31	-1 073 965	-915 503
Změna stavu výrobků a nedokončené výroby Change in finished goods and work in progress		-949 492	-96 833
Aktivace Own work capitalised		193 079	132 741
Osobní náklady Personnel expenses	32	-353 099	-316 400
Ostatní provozní výnosy Other operating income		17 600	11 978
Ostatní provozní náklady Other operating expenses		-28 110	-48 983
Čistý výsledek z prodeje dlouhodobého majetku Net gain/loss on disposal of non-current assets		6 379	1 060
Čistý výsledek z prodeje dceřině společnosti Net gain/loss on the sale of a subsidiary		60 728	0
Provozní výsledek hospodaření před odpisy, amortizacemi a ztrát (OPDAI) Operating profit before depreciation, amortisation and impairment losses (OPDAI)		1 267 210	979 875
Odpisy a amortizace Depreciation and amortisation	4,5,6	-112 465	-105 171
Znehodnocení aktiv v provozní oblasti Impairment of operating assets	5	34 720	-36 727
Impairment goodwillu Goodwill impairment	3	0	-20 583
Provozní výsledek hospodaření Operating profit		1 189 465	817 393
Úrokové výnosy Interest income		15 154	27 301
Investiční výsledek hospodaření Investment result		15 154	27 301
Výsledek hospodaření před výsledkem financování a daněmi Profit before finance result and tax		1 204 619	844 694
Čistý výsledek z kurzových rozdílů Net foreign exchange gain/loss		37 116	-18 030
Úrokové náklady Interest expense	33	-317 613	-321 132
Úrokové výnosy Interest income		5 220	3 260
Finanční výsledek hospodaření Finance result		-275 277	-335 902
Zisk před zdaněním Profit before tax		929 342	508 792
Daň z příjmů Income tax	33	-186 418	-127 272
Zisk za období z pokračujících činností Profit for the period from continuing operations		742 924	381 520
Zisk za období Profit for the period		742 924	381 520

	Bod přílohy Note	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní úplný výsledek za období Other comprehensive income for the period			
Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku: Items that may be subsequently reclassified to profit or loss:			
Zisk/(ztráta) ze změny reálné hodnoty vzniklé ze zajišťovacích nástrojů během období Gain/(loss) from change in fair value arising from hedging instruments during the period		2 661	-4 099
Podíl na ostatním úplném výsledku přidružených podniků Share of other comprehensive income of associates		-559	860
Ostatní úplný výsledek za období, se zohledněním daně z příjmů Other comprehensive income for the period, net of income tax		2 102	-3 239
Úplný výsledek za období celkem Total comprehensive income for the period		745 027	378 281

Zisk za období připadající:
Profit for the period attributable to:

vlastníkům mateřské společnosti owners of the parent company	743 770	382 226
nekontrolním podílům non-controlling interests	-846	-706

Úplný výsledek celkem připadající:
Total comprehensive income attributable to:

vlastníkům mateřské společnosti owners of the parent company	745 873	378 987
nekontrolním podílům non-controlling interests	-846	-706

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:
Signature specimen of the statutory body of the consolidating accounting unit:



Konsolidovaný výkaz o finanční pozici

Consolidated statement of financial position

Za rok končící 31. prosince 2025

For the year ended 31 December 2025

Sestavený podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS)

Prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS)

Konsolidační celek

Consolidated group

TRIGEMA

Konsolidující účetní jednotka

Consolidating entity

Trigema a.s.

Sídlo konsolidující účetní jednotky

Registered office for consolidating entity

Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky

Identity number of consolidating entity

614 66 123

Právní forma konsolidující účetní jednotky:

Akciová společnost

Legal form of consolidating entity:

Joint-stock company

Rok končící:

31. prosince 2025

Year end date:

31 December 2025

Datum sestavení účetní závěrky

30. června 2026

Date of financial statement

30 June 2026

	Bod přílohy Note	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Aktiva Assets				
Dlouhodobá aktiva Non-current assets				
Goodwill Goodwill	3	40 677	40 677	61 261
Nehmotná aktiva Other intangible assets	4	145 385	129 925	107 521
Pozemky, budovy a zařízení Property, plant and equipment	5	1 033 965	898 273	752 380
Aktivum z práva k užívání Right-of-use assets	6	164 488	143 189	159 317
Investice do nemovitostí Investment property	7	4 175 307	4 094 058	2 609 399
Investice do finančních aktiv Investments in financial assets	8	640 000	0	0
Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky Non-current trade and other receivables	9	40 281	37 363	43 125
Pohledávky z finančního leasingu dl. Non-current finance lease receivables	10	0	0	14 158
Odložené daňové pohledávky Deferred tax assets	32	22 741	39 019	24 921
Přijaté zálohy a ostatní aktiva Advance payments received and other assets	11	43 856	27 202	0
Dlouhodobá aktiva celkem Total non-current assets		6 306 700	5 409 706	3 772 081
Krátkodobá aktiva Current assets				
Zásoby Inventories	12	1 385 193	2 339 647	2 899 850
Smluvní aktiva Contract assets	13	23 720	5 776	16 231
Náklady na smlouvy Costs to obtain a contract		0	13 416	14 291
Pohledávky z finančního leasingu Finance lease receivables	10	0	14 158	24 083
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky Trade and other receivables	14	278 844	500 046	482 714
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty Cash and cash equivalents	15	906 642	763 040	378 550
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji Assets classified as held for sale	16	248 877	0	0
Časové rozlišení aktiv Prepaid expenses and accrued income		24 180	16 103	10 753
Krátkodobá aktiva celkem Total current assets		2 867 457	3 652 186	3 826 473
Aktiva celkem Total assets		9 174 157	9 061 892	7 598 554

	Bod přílohy Note	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Vlastní kapitál Equity				
Základní kapitál a emisní ážio Share capital and share premium	17	800 000	800 000	600 000
Ostatní fondy Other reserves		1 133	99 030	2 269
Nerozdělený zisk Retained earnings		2 256 930	1 513 159	1 359 204
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti Equity attributable to owners of the parent		3 058 062	2 412 189	1 961 473
Nekontrolní podíly Non-controlling interests	17	7 552	8 397	15 834
Vlastní kapitál celkem Total equity		3 065 614	2 420 587	1 977 307
Závazky Liabilities				
Dlouhodobé závazky Non-current liabilities				
Dlouhodobé emitované dluhopisy Non-current issued bonds	18	2 462 794	1 661 926	1 180 652
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky Non-current loans and borrowings	20	1 400 832	2 385 053	2 562 663
Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky Non-current trade and other payables	21	149 368	132 186	119 653
Odložený daňový závazek Deferred tax liability	32	280 616	287 612	239 352
Dlouhodobé smluvní závazky Non-current contract liabilities	26	221 347	0	157 598
Dlouhodobé závazky z leasingů Non-current lease liabilities	24	143 795	115 656	133 179
Dlouhodobé závazky celkem Total non-current liabilities		4 658 752	4 582 434	4 393 097
Krátkodobé závazky Current liabilities				
Emitované dluhopisy Issued bonds	18	35 283	458 820	53 710
Přijaté úvěry a půjčky Loans and borrowings	20	245 745	212 179	363 665
Závazky z obchodního styku a jiné závazky Trade and other payables	22	846 277	715 661	592 180
Splatné daňové závazky Current tax liabilities	23	115 783	45 646	71 058
Závazky z leasingů Lease liabilities	24	29 835	28 931	23 180
Rezervy Provisions	25	12 571	12 190	12 051
Smluvní závazky Contract liabilities	26	17 372	561 320	82 610
Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držená k prodeji Liabilities associated with assets classified as held for sale	16	120 969	0	0
Časové rozlišení závazků Accruals of liabilities		25 956	24 124	29 696
Krátkodobé závazky celkem Total current liabilities		1 449 791	2 058 871	1 228 150
Závazky celkem Total liabilities		6 108 543	6 641 305	5 621 247
Vlastní kapitál a závazky celkem Total equity and liabilities		9 174 157	9 061 892	7 598 554

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:
Signature specimen of the statutory body of the consolidating accounting unit:



Konsolidovaný přehled o peněžních tocích

Consolidated cash flow statement

Za rok končící 31. prosince 2025

For the year ended 31 December 2025

Sestavený podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS)

Prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS)

Konsolidační celek

Consolidated Group

TRIGEMA

Konsolidující účetní jednotka

Consolidating entity

Trigema a.s.

Sídlo konsolidující účetní jednotky

Registered office for consolidating entity

Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky

Identity number of consolidating entity

614 66 123

Právní forma konsolidující účetní jednotky:

Akciová společnost

Legal form of consolidating entity:

Joint-stock company

Rok končící:

31. prosince 2025

Year end date:

31 December 2025

Datum sestavení účetní závěrky

30. června 2026

Date of financial statement

30 June 2026

	Bod přílohy Note	31.12.2025	31.12.2024
Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním <i>Accounting profit or loss from operating activities before tax</i>		1 189 465	817 393
Úpravy: <i>Adjustments:</i>			
Odpisy pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv <i>Depreciation of property, plant and equipment and intangible assets</i>	4,5	77 203	73 849
Ztráta ze snížení hodnoty pozemků, budov a zařízení <i>Impairment loss on property, plant and equipment</i>	5	-24 752	29 047
Odpisy aktiv z práva k užívání <i>Depreciation of right-of-use assets</i>	6	35 262	31 326
Snížení hodnoty goodwillu <i>Impairment of goodwill</i>	3	0	20 583
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí <i>Gain/loss from change in fair value of investment property</i>	7	-127 156	-396 766
Zisk z prodeje pozemků, budov a zařízení <i>Gain on disposal of property, plant and equipment</i>		-6 379	-1 060
Zisk z prodeje dceřiných společností <i>Gain on disposal of subsidiaries</i>	34	-60 728	0
Zvýšení/(snížení) rezerv <i>Increase/(decrease) in provisions</i>		-381	2 379
Zvýšení/(snížení) opravných položek pohledávek <i>Increase/(decrease) in allowances for receivables</i>		-9 968	7 680
Ostatní úpravy o ostatní nepeněžní operace <i>Other adjustments for non-cash transactions</i>		62	-190
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu <i>Net cash flow from operating activities before tax and changes in working capital</i>		1 072 628	584 240

Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu <i>Operating cash flows before movements in working capital</i>			
Snížení/(zvýšení) stavu zásob <i>Decrease/(increase) in inventories</i>	12	953 607	-478 037
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku, jiných pohledávek a časového rozlišení <i>Decrease/(increase) in trade and other receivables and prepayments/accruals</i>	14	180 269	-4 964
Snížení/(zvýšení) smluvních aktiv <i>Decrease/(increase) in contract assets</i>	13	-17 944	10 454
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků <i>Increase/(decrease) in contract liabilities</i>	26	-322 601	321 113
Snížení/(zvýšení) nákladů na smlouvy <i>Decrease/(increase) in costs to obtain a contract</i>		13 416	876
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků a časového rozlišení <i>Increase/(decrease) in trade and other payables and accruals/deferred income</i>	21, 22	-47 997	166 146
Peněžní toky vytvořené z provozních operací <i>Cash flows generated from operating activities</i>		758 750	15 588
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním <i>Net cash flow from operating activities before tax</i>		1 831 378	599 828
Zaplacená daň z příjmů <i>Income tax paid</i>	32	-65 215	-115 244
Čisté peněžní toky z provozní činnosti <i>Net cash flows from operating activities</i>		1 766 163	484 584

	Bod přílohy Note	31.12.2025	31.12.2024
Investiční činnost <i>Investing activities</i>			
Přijaté úroky <i>Interest received</i>		18 160	30 929
Příjmy z prodeje dceřiného podniku <i>Proceeds from disposal of subsidiary</i>	34	485 754	0
Příjmy z prodeje pozemků, budov a zařízení <i>Proceeds from disposal of property, plant and equipment</i>		29 982	2 313
Nákup pozemků, budov a zařízení <i>Purchase of property, plant and equipment</i>	5	-871 653	-287 829
Státní dotace na nákup zařízení <i>Government grants for purchase of equipment</i>		16 184	0
Nákupy kapitálových nástrojů označených jako FVTPL <i>Purchases of equity instruments designated as FVTPL</i>	8	-640 000	0
Nákupy nehmotného majetku <i>Purchases of intangible assets</i>		-33 502	-32 944
Pořízení ostatních aktiv <i>Acquisition of other assets</i>		-16 654	-27 202
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z investičních činností <i>Net cash used in/from investing activities</i>		-1 011 729	-314 733

Financování <i>Financing activities</i>			
Vyplacené dividendy <i>Dividends paid</i>		0	-20 000
Zaplacené úroky z úvěrů a půjček <i>Interest paid on loans and borrowings</i>	20	-111 442	-138 325
Transakční náklady související s financováním <i>Transaction costs related to financing</i>		-20 224	-27 153
Splacení úvěrů a půjček <i>Repayment of loans and borrowings</i>	20	-989 427	-1 023 410
Příjmy z úvěrů a půjček <i>Proceeds from loans and borrowings</i>	20	457 950	676 208
Výdaje v souvislosti se závazky z leasingu <i>Payments related to lease liabilities</i>	24	-41 492	-36 450
Příjmy z emise dluhopisů <i>Proceeds from issue of bonds</i>	18	1 500 000	1 209 858
Zaplacené úroky z dluhopisů <i>Interest paid on bonds</i>	18	-177 392	-126 090
Výdaje ze splacení dluhopisů <i>Repayment of bonds</i>	18	-1 110 500	-300 000
Platby z fondů tvořených ze zisku <i>Payments from funds created from profit</i>		-100 000	0
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z financování <i>Net cash used in/from financing activities</i>		-592 527	214 639
Čistý přírůstek/(úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů <i>Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents</i>		161 907	384 490
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období <i>Cash and cash equivalents at beginning of period</i>		763 040	378 550
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období <i>Cash and cash equivalents at end of period</i>		924 947	763 040

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:
Signature specimen of the statutory body of the consolidating accounting unit:



Konsolidovaný přehled o změnách vlastního kapitálu

Consolidated statement of changes in equity

Za rok končící 31. prosince 2025
For the year ended 31 December 2025

Sestavený podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS)
Prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS)

Konsolidační celek
Consolidated Group
TRIGEMA

Konsolidující účetní jednotka
Consolidating entity
Trigema a.s.

Sídlo konsolidující účetní jednotky
Registered office for consolidating entity
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky
Identity number of consolidating entity
614 66 123

Právní forma konsolidující účetní jednotky:
Akciová společnost
Legal form of consolidating entity:
Joint-stock company

Rok končící:
31. prosince 2025
Year end date:
31 December 2025

Datum sestavení účetní závěrky
30. června 2026
Date of financial statement
30 June 2026

2025	Základní kapitál Share capital	Ostatní kapitálové fondy Other capital reserves	Oceňovací rozdíly z přecenění Revaluation reserves		Nerozdělený zisk minulých let Retained earnings from previous years	Výsledek hospodaření běžného účetního období Profit/loss for the current reporting period	Podíl vlastníků mateřské společnosti Equity attributable to owners of the parent	Nekontrolní podíly Non-controlling interests	Celkový vlastní kapitál Total equity
Počáteční stav 31.12.2024 Opening balance as at 31 December 2024	800 000	100 000	-970		1 130 934	382 226	2 412 190	8 397	2 420 587
Převod výsledku hospodaření Transfer of profit/loss	0	0	0		382 226	-382 226	0	0	0
Příplatek mimo základní kapitál Contribution outside share capital	0	-100 000	0		0	0	-100 000	0	-100 000
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty) Change in revaluation reserves (derivatives)	0	0	2 661		0	0	2 661	0	2 661
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň Deferred tax effect on change in revaluation reserves	0	0	-559		0	0	-559	0	-559
Zisk za běžné období Profit for the current period	0	0	0		0	743 770	743 770	-846	742 924
Zůstatek k 31.12.2025 Balance as at 31 December 2025	800 000	0	1133		1 513 160	743 770	3 058 063	7 551	3 065 614

2024	Základní kapitál Share capital	Ostatní kapitálové fondy Other capital reserves	Oceňovací rozdíly z přecenění Revaluation reserves		Nerozdělený zisk minulých let Retained earnings from previous years	Výsledek hospodaření běžného účetního období Profit/loss for the current reporting period	Podíl vlastníků mateřské společnosti Equity attributable to owners of the parent	Nekontrolní podíly Non-controlling interests	Celkový vlastní kapitál Total equity
Počáteční stav 1.1.2024 Opening balance as at 1 January 2024	600 000	0	2 269		1 359 204	0	1 961 473	15 834	1 977 307
Zvýšení základního kapitálu Increase in share capital	200 000	0	0		-200 000	0	0	0	0
Příplatek mimo základní kapitál Contribution outside share capital	0	100 000	0		0	0	100 000	0	100 000
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty) Change in revaluation reserves (derivatives)	0	0	-4 099		0	0	-4 099	0	-4 099
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň Deferred tax effect on change in revaluation reserves	0	0	860		0	0	860	0	860
Podíly na zisku Profit distributions	0	0	0		-20 000	0	-20 000	0	-20 000
Transakce s nekontrolními podíly Transactions with non-controlling interests	0	0	0		-9 237	0	-9 237	-6 731	-15 968
Ostatní Other	0	0	0		967	0	967	0	967
Zisk za běžné období Profit for the current period	0	0	0		0	382 226	382 226	-706	381 520
Zůstatek k 31.12.2024 Balance as at 31 December 2024	800 000	100 000	-970		1 130 934	382 226	2 412 190	8 397	2 420 587

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky
Signature specimen of the statutory body of the consolidating accounting unit



Vývoj hospodaření skupiny

The development of the group's economy

Skupina Trigema dlouhodobě každoročně generuje kladný výsledek hospodaření a rok 2025 v tomto směru představuje velmi silné období. Celkové výnosy z hlavních činností skupiny výrazně vzrostly až na 3,5 mld. Kč, zejména díky vyšší úrovni prodejů bytových jednotek a vyšší aktivitě v projektových činnostech, přičemž poprvé jsou prezentovány v konsolidované závěrce sestavené podle mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS).

Výnosy z prodeje bytových jednotek meziročně vzrostly na přibližně 2,41 mld. Kč z 1,10 mld. Kč, tedy na více než dvojnásobek, zejména díky projektu bytových domů Paprsek na pražských Stodůlkách, který byl na začátku roku 2025 zkolaudován a během následujících měsíců téměř kompletně vyprodán. Výrazně se tak podílely na celkovém zlepšení provozní výkonnosti skupiny. Významný příspěvek k růstu měly také výnosy z projektových činností, v podobě externího obratu na stavebních zakázkách realizovaných Trigema Building, které se zvýšily zhruba na 612 mil. Kč z 439 mil. Kč. Dobrý rok zaznamenala i divize cestovního ruchu, které výnosy rostly ze 190 mil. Kč na 229 mil. Kč. Výnosy z nájemného zůstaly na stabilní úrovni okolo 215 mil. Kč, což potvrzuje rostoucí význam opakujících se cash flow z portfolia nájemního bydlení a dalších výnosových nemovitostí. Výnosy z nájemného budou hrát v hospodaření a výsledcích skupiny čím dál významnější roli, společně s realizací dalších projektů nájemního bydlení, počínaje druhou etapou projektu Lihoval od konce roku 2026.

Provozní výsledek hospodaření před odpisy, amortizací a ztrátami (OPDAI) dosáhl v roce 2025 přibližně 1,27 mld. Kč oproti 0,98 mld. Kč v roce 2024, což představuje meziroční nárůst zhruba o čtvrtinu. Provozní výsledek hospodaření vzrostl na přibližně 1,19 mld. Kč z 0,82 mld. Kč, a to i přes nižší výnosy z přecenění investic do nemovitostí, které byly v roce 2025 nižší než v předchozím období (v roce 2024 tato položka ovšem zahrnuje jednorázový efekt významného nárůstu reálné hodnoty aktiv, kdy se v prvním roce přecenění dle IAS 40 kumuluje nárůst hodnoty proti pořizovací ceně za všechny předchozí roky dohromady). Výsledek hospodaření před zdaněním se zvýšil na zhruba 929 mil. Kč z 509 mil. Kč a čistý zisk za období dosáhl přibližně 743 mil. Kč, což je meziroční nárůst o více než 80 %.

Bilančně skupina pokračovala v růstu, když celková aktiva ke konci roku 2025 dosáhla přibližně 9,17 mld. Kč, zatímco na konci roku 2024 činila zhruba 9,06 mld. Kč. Současně došlo ke zlepšení zadluženosti, které je jedním z klíčových parametrů finančního řízení skupiny – ukazatel čisté finanční zadluženosti skupiny se snížil z 57,20 % na 48,33 %. Celková finanční zadluženost (bankovní úvěry a dluhopisy) se meziročně snížila přibližně z 4,86 mld. Kč na 4,32 mld. Kč, tedy o více než 0,5 mld. Kč, což potvrzuje postupné posilování bilance skupiny.

Rok 2025 je zároveň prvním obdobím, za které je konsolidovaná účetní závěrka skupiny Trigema sestavena podle IFRS. Přechod na IFRS se promítl zejména do struktury výkazu o finanční pozici a výkazu zisku a ztráty, včetně vykazování investic do nemovitostí v reálné hodnotě, rozdělení dlouhodobých a krátkodobých smluvních aktiv a závazků či odděleného zobrazování finančních nástrojů oceňovaných ve reálné hodnotě prostřednictvím ostatního úplného výsledku. Tento krok vnímáme jako zásadní milník v rozvoji skupiny, který zvyšuje transparentnost a srovnatelnost finančního výkaznictví, lépe odráží tržní hodnotu portfolia a posiluje připravenost skupiny na případné budoucí využití kapitálových trhů.

The Trigema Group has been generating a positive result on a consistent long-term basis, and 2025 represents a very strong period in this regard. Total revenues from the Group's main activities increased significantly to CZK 3.5bn, mainly due to higher sales of residential units and higher activity in project activities, and are presented for the first time in consolidated financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS).

Revenues from the sale of residential units increased year-on-year to approximately CZK 2.41bn from CZK 1.10bn, i.e. more than twice the previous year's level, mainly thanks to the Paprsek residential building project in Prague's Stodůlky, which was granted occupancy approval at the beginning of 2025 and almost completely sold out in the following months. They thus significantly contributed to the overall improvement in the Group's operating performance. Revenues from project activities also made a significant contribution to growth, in the form of external turnover from construction contracts carried out by Trigema Building, which increased to approximately CZK 612m from CZK 439m. The leisure division also had a successful year, with revenues growing from CZK 190m to CZK 229m. Rental income remained stable at around CZK 215m, confirming the growing importance of recurring cash flows from the rental housing portfolio and other yield-generating properties. Rental income will play an increasingly

important role in the Group's performance and results, together with the delivery of further rental housing projects, starting with the second phase of the LIHOVAR project at the end of 2026.

Operating profit before depreciation, amortisation and impairment losses (OPDAI) reached approximately CZK 1.20bn in 2025 compared to CZK 0.93bn in 2024, which represents a year-on-year increase of approximately a quarter. Operating profit increased to approximately CZK 1.13bn from CZK 0.78bn, despite lower income from the revaluation of real estate investments, which was lower in 2025 than in the previous period (in 2024, however, this item includes the one-off effect of a significant increase in the fair value of assets, as in the first year of revaluation under IAS 40 the increase in value compared with acquisition cost is recognised cumulatively for all previous years). Profit before tax increased to approximately CZK 887m from CZK 488m and the net profit for the period reached approximately CZK 730m, which is a year-on-year increase of more than 80%.

The group's balance sheet continued to grow, with total assets reaching approximately CZK 9.24bn at the end of 2025, compared to approximately CZK 9.14bn at the end of 2024. At the same time, leverage improved, which is one of the key parameters of the Group's financial management – the Group's net financial debt ratio decreased from 56.66% to 47.99%.

Total financial indebtedness (bank loans and bonds) decreased year-on-year from approximately CZK 4.86bn to CZK 4.32bn, i.e. more than CZK 0.5bn, which confirms the gradual strengthening of the Group's balance sheet.

The year 2025 is also the first period for which the consolidated financial statements of the Trigema Group are prepared in accordance with IFRS. The transition to IFRS was reflected in particular in the structure of the statement of financial position and the statement of comprehensive income, including the reporting of investment properties at fair value, the division of long-term and short-term contractual assets and liabilities, and the separate presentation of financial instruments measured at fair value through other comprehensive income. We see this step as a major milestone in the development of the Group, which increases the transparency and comparability of financial reporting, better reflects the market value of the portfolio and strengthens the Group's readiness for possible future use of capital markets.

Dluhopisy

Bonds

V průběhu roku 2025 došlo k zásadnímu posunu ve struktuře dluhopisového financování skupiny Trigema. Skupina úspěšně realizovala přechod z financování na úrovni realitního subholdingu, zastřešeného společností Trigema Real Estate a.s. s emitentem Trigema Real Estate Finance a.s., na holdingové financování, a to prostřednictvím nově založeného emitenta Trigema Finance a.s., jehož jedinou činností je vydávání dluhopisů a poskytování zápůjček dalším společnostem ve skupině na akviziční financování, refinancování již vynaložených akvizičních nákladů a financování projektů a dalších aktivit v rámci celé skupiny.

V říjnu 2025 proběhla první holdingová emise zelených dluhopisů TRIGEMA F. 7.30/30, se splatností v roce 2030. Emise byla schválena Českou národní bankou na základě prospektu s předpokládaným objemem až 1,2 mld. Kč, s možností navýšení až na 1,5 mld. Kč, přičemž v návaznosti na silnou poptávku investorů se emitent rozhodl využít opci na navýšení na maximální objem a celkových 1,5 mld. Kč bylo kompletně upsáno a vypořádáno již během upisovacího období. Dluhopisy nesou pevný úrokový výnos ve výši 7,30% p.a., jsou zajištěny finanční zárukou společnosti Trigema a.s. a jsou kótovány na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha.

Současně došlo k postupné racionalizaci stávající dluhopisové struktury u emitenta Trigema Real Estate Finance a.s. Na začátku roku 2025 byla na konci splatnosti uhrazena celá emise

dluhopisů TRIGEMA REF VAR/25 v celkové jmenovité hodnotě 400 mil. Kč, včetně posledního úrokového výnosu. V návaznosti na úspěšné umístění nové holdingové emise pak emitent v říjnu 2025 oznámil rozhodnutí o předčasném splacení páté emise dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28, přičemž ke dni 10. prosince 2025 byla držitelům uhrazena jistina ve výši 700 mil. Kč, včetně úrokového výnosu za poslední období a prémie za předčasné splacení v souladu s prospektem a emisními podmínkami.

Těmito kroky skupina završila plánovanou restrukturalizaci dluhopisového financování: nově je většina externího dluhopisového financování soustředěna na úrovni holdingového emitenta Trigema Finance a.s., zatímco stávající emise v rámci subholdingu Trigema Real Estate Finance a.s. budou postupně dobíhat dle svých emisních podmínek. Výnosy z nové holdingové emise jsou využívány pro financování širokého spektra aktivit skupiny, včetně rezidenčních developmentů, nájemního bydlení a dalších projektů, a jsou strukturovány jako zelené financování v souladu s rámcem pro zelené dluhopisy skupiny.

Rok 2025 tak představuje milník, kdy se dluhopisová struktura skupiny posunula na úroveň, která je obvyklá u velkých emitentů na kapitálovém trhu, a zároveň se časově potkává s přechodem konsolidovaného výkaznictví skupiny na IFRS, což dále zvyšuje transparentnost a srovnatelnost finančních informací poskytovaných investorům.

During 2025, there was a fundamental shift in the structure of the Trigema Group's bond financing. The Group successfully moved from financing at the level of the real estate subholding, represented by Trigema Real Estate a.s. and its issuer Trigema Real Estate Finance a.s., to holding-level financing through the newly established issuer Trigema Finance a.s. Its sole activity is issuing bonds and providing loans to other Group companies for acquisition financing, refinancing of acquisition costs already incurred and the financing of projects and other activities across the entire Group.

In October 2025, the first holding-level issue of green bonds TRIGEMA F. 7.30/30 took place, maturing in 2030. The issue was approved by the Czech National Bank based on a prospectus with an expected volume of up to CZK 1.2bn, with the possibility of increasing it to CZK 1.5bn. Following strong investor demand, the issuer decided to exercise the option to increase it to the maximum volume, and a total of CZK 1.5bn was fully subscribed and settled during the subscription period. The bonds carry a fixed interest rate of 7.30% p.a., are secured by a financial guarantee provided by Trigema a.s., and are listed on the regulated market of the Prague Stock Exchange.

At the same time, the existing bond structure of the issuer Trigema Real Estate Finance a.s. was gradually rationalised. At the beginning of 2025, the entire issue of TRIGEMA REF VAR/25 bonds with a total nominal value of CZK 400m was repaid at maturity,

including the final interest payment. Following the successful placement of the new holding issue, the issuer announced in October 2025 a decision on the early repayment of the fifth issue of TRIGEMA REF 8.75/28 bonds, and as of 10 December 2025, the principal amount of CZK 700m was repaid to the holders, including interest income for the final period and the early repayment premium in accordance with the prospectus and the issue terms.

With these steps, the Group completed the planned restructuring of its bond financing: most of the external bond financing is now concentrated at the level of the holding issuer Trigema Finance a.s., while the existing issues within the sub-holding Trigema Real Estate Finance a.s. will gradually be paid off according to their issue terms. The proceeds of the new holding-level issue are used to finance a wide range of the Group's activities, including residential developments, rental housing and other projects, and are structured as green financing in accordance with the Group's green bond framework.

The year 2025 thus represents a milestone when the Group's bond structure has moved to a level that is common among large issuers on the capital market, and at the same time coincides with the transition of the Group's consolidated reporting to IFRS, which further increases the transparency and comparability of financial information provided to investors.

Finanční rizika

Financial risks

Skupina monitoruje informace o cenových, úvěrových a likvidních rizicích a rizicích souvisejících s tokem hotovosti a řídí finanční rizika, která souvisejí s operacemi skupiny. Finanční rizika zahrnují tržní rizika (včetně měnového rizika, rizika změny peněžních toků v důsledku změny úrokových sazeb a cenového rizika), úvěrová rizika a rizika likvidity.

Skupina používá finanční deriváty k zajištění rizik a minimalizaci jejich dopadů. Používání finančních derivátů se řídí zásadami skupiny, které schvaluje představenstvo a které obsahují písemně stanovená pravidla pro řízení měnového rizika, úrokového rizika, úvěrového rizika, dále principy používání derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování přebytké likvidity.

The Group monitors information on price, credit, liquidity and cash flow risks and manages the financial risks associated with the Group's operations. Financial risks include market risks (including currency risk, interest rate risk and price risk), credit risk and liquidity risk.

The Group uses financial derivatives to hedge risks and minimise their impacts. The use of financial derivatives is governed by the Group's policies, which are approved by the Board of Directors and which contain written rules for managing currency risk, interest rate risk, credit risk, as well as principles for the use of derivative and non-derivative financial instruments and the investment of excess liquidity.

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož skupina utrpí ztrátu. Skupina přijala zásadu, že bude obchodovat jen s důvěryhodnými smluvními partnery a že podle potřeby musí získat dostatečnou zástavu či ručení jako prostředek ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku nedodržení závazků. Skupina vstupuje do transakcí pouze se subjekty s vyšším hodnocením. Skupina při hodnocení využívá svou vlastní obchodní evidenci, hodnocení svých největších zákazníků a jiné veřejně dostupné údaje.

Riziko likvidity

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

Měnové riziko

Skupina čelí riziku nepříznivého vývoje kurzu CZK vůči EUR vzhledem k alokaci části úvěrového zatížení skupiny do cizí měny, které čerpá od věřitele nebo je věřiteli splácí. K omezení měnových rizik, která jsou spojena s krytím dluhové služby v cizí měně, společnost částečně používá zajišťovací instrumenty (měnové swapy). Skupinou se v tomto textu rozumí celý subkoncern Trigema..

Úrokové riziko

Skupina je vystavena riziku změn úrokových sazeb. K omezení úrokových rizik, která jsou spojena s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů, skupina používá zajišťovací deriváty (úrokové swapy). Skupinou se v tomto textu rozumí celý subkoncern Trigema.

Credit risk

Credit risk is the risk that a counterparty will fail to meet its contractual obligations, resulting in a loss for the Group. The Group has adopted the policy of only dealing with reputable counterparties and, where necessary, obtaining sufficient collateral or guarantees as a means of mitigating the risk of financial loss due to default. The Group only enters into transactions with entities with a higher rating. The Group uses its own business records, the ratings of its largest customers and other publicly available data in its assessment.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulties in meeting its financial obligations that are settled through cash or other financial assets. The Group normally ensures that it has sufficient cash and short-term assets for immediate use to cover expected operating costs, including the repayment of financial liabilities.

Currency risk

The Group faces the risk of adverse developments in the CZK/EUR exchange rate due to a portion of the Group's debt being denominated in foreign currency, either drawn from or repaid to lenders. To limit the currency risks associated with servicing debt in foreign currency, the Company partially uses hedging instruments (currency swaps). In this text, the Group is understood to mean the entire Trigema subgroup.

Interest risk

The Group is exposed to the risk of changes in interest rates. To limit the interest rate risks associated with interest payments on bank loans received, the Group uses hedging derivatives (interest rate swaps). In this text, the Group refers to the entire Trigema subgroup.

Development



Tvoříme výjimečný prostor
pro výjimečné osobnosti.
*We create an exceptional
space for exceptional
personalities.*

Developer of Different

Mezi naše základní hodnoty patří odvaha jít vlastní cestou, často i navzdory zažitým konvencím. Právě proto dlouhodobě stavíme naši práci na třech základních principech, o kterých jsme přesvědčení, že činí naše projekty výjimečnými.

Prvním z nich je architektura ve spojení s uměním. Architekturu vnímáme jako svědectví doby a usilujeme o to, aby naše projekty posouvaly její hranice, přinášely inspiraci a zanechaly trvalou hodnotu pro budoucí generace.

Druhým principem je udržitelnost. Uvědomujeme si svou odpovědnost vůči krajině, místům, kde působíme, i komunitám, jejichž součástí se naše projekty stávají.

Třetím pilířem našeho přístupu jsou moderní technologie. Využíváme je jak při přípravě a realizaci projektů, tak v samotných budovách, kde přispívají k vyššímu komfortu, efektivnějšímu provozu a odpovědnému využívání zdrojů. Každý náš projekt představuje příležitost hledat nové způsoby městského bydlení a života. Neusilujeme pouze o výstavbu budov, ale o vytváření promyšlených míst, která obohacují své okolí a přirozeně mění charakter městských čtvrtí.

Our core values include the courage to go our own way, often against established conventions. That is why we have long based our work on three fundamental principles that we believe make our projects exceptional.

The first is architecture in connection with art. We see architecture as testimony to its time and strive for our projects to push its boundaries, bring inspiration and leave a lasting value for future generations.

The second principle is sustainability. We are aware of our responsibility towards the landscape, the places where we operate, and the communities of which our projects become a part.

The third pillar of our approach is modern technologies. We use them both in the preparation and delivery of projects and in the buildings themselves, where they contribute to greater comfort, more efficient operation and responsible use of resources. Each of our projects represents an opportunity to explore new forms of urban housing and city life. We strive not only to construct buildings, but to create well-conceived places that enrich their surroundings and naturally change the character of urban neighbourhoods.



Real Estate

Rok 2025 přinesl skupině Trigema několik významných milníků v oblasti developmentu i správy nemovitostí. Vedle úspěšného dokončení klíčových projektů jsme pokračovali v rozšiřování investičního portfolia a přípravě nových příležitostí, které budou určovat další směřování skupiny v následujících letech.

V Praze jsme během uplynulého roku prodali 340 bytů a dokončili rezidenční projekt Paprsek ve Stodůlkách, který tvoří šest architektonicky výrazných bytových sekcí o výšce až 13 podlaží. Inspirací pro urbanistické i architektonické řešení byly severské země, jejichž důraz na kvalitu veřejného prostoru, funkčnost a komfort bydlení se promítl do celkové podoby projektu.

Významný posun zaznamenal také projekt LIHOVAR na pražském Smíchově. Etapa Sever, dokončená v roce 2024, která nabízí prémiové bydlení v nové městské čtvrti Smíchov Riverside, získala prestižní ocenění Stavba roku 2025. V roce 2025 byla zároveň zahájena také etapa Jih, která se bude vyznačovat především svým obytným komínem. Současně pokračují práce na etapě Střed, jejíž součástí bude 120 nájemních bytů, rozsáhlá gastronomická zóna a další prvky občanské vybavenosti. Projekt tak dále posiluje ambici vytvořit novou městskou destinaci na břehu Vltavy.

Vedle realizace vlastních projektů se soustředíme také na rozvoj dlouhodobého investičního portfolia. Nadále připravujeme projekty nájemního a colivingového

bydlení a rozvíjíme nové příležitosti v segmentu komerčních nemovitostí. V dalších letech plánujeme být aktivní rovněž v oblasti akvizic, a to jak v rámci skupiny Trigema, tak prostřednictvím investičního fondu. Mezi významné přírůstky do našeho rozvojového portfolia patří projekt v Benešově s potenciálem přibližně 800 bytových jednotek a rozvojové příležitosti v lokalitě Kolbenova, které dále posilují naši pozici na rezidenčním trhu. Naším cílem je rozšiřovat portfolio projektů a ve větší míře realizovat kromě nájemního segmentu také projekty typu BTS, které reagují na konkrétní potřeby nesaturovaného realitního trhu a vysoké poptávky.

Při přípravě nových projektů využíváme detailní znalost rezidenčního trhu a datové analýzy. Díky propojení společností Flat Zone a Dataligence do jednotné platformy máme k dispozici jedinečný datový ekosystém, který nám pomáhá lépe porozumět vývoji trhu, identifikovat nové příležitosti a reagovat na měnící se potřeby klientů i investorů.

The year 2025 brought several significant milestones in the development and management of real estate for the Trigema Group. In addition to the successful completion of key projects, we continued to expand our investment portfolio and prepare new opportunities that will determine the further direction of the Group in the coming years.

In Prague, we sold 340 apartments during the year and completed the residential project Paprsek in Stodůlky, which consists of six architecturally distinctive residential sections up to 13 storeys high. The inspiration for the urban and architectural design was the Nordic countries, whose emphasis on the quality of the public realm, functionality and comfort of living was reflected in the overall appearance of the project.

The LIHOVAR project in Prague’s Smíchov district also recorded significant progress. The North phase, completed in 2024, which offers premium housing in the new Smíchov Riverside urban district, received the prestigious Building of the Year 2025 award. In 2025, construction of the South phase was also launched, which will be distinguished primarily by its residential chimney. At the same time, work continues on the Central phase, which will include 120 rental apartments, an extensive gastronomy zone, and additional civic amenities. The project thus further strengthens its ambition to create a new urban destination on the banks of the Vltava River.

In addition to the implementation of our own projects, we also focus on the development of a long-term investment portfolio. We continue to prepare rental and co-living housing projects and develop new opportunities in the commercial real estate segment. In the coming years, we also plan to be active in the area of acquisitions, both within the Trigema Group and through an investment fund. Significant additions to our development portfolio include a project in Benešov with a potential of approximately 800 residential units and development opportunities in the Kolbenova location, which further strengthen our position in the residential market. Our goal is to expand our project portfolio and, in addition to the rental segment, to a greater extent implement BTS projects that respond to the specific needs of the unsaturated real estate market and high demand.

We use detailed knowledge of the residential market and data analysis when preparing new projects. Thanks to the integration of Flat Zone and Dataligence into a single platform, we have a unique data ecosystem at our disposal, which helps us better understand market developments, identify new opportunities and respond to the changing needs of clients and investors.

Tvoříme budoucnost
nájemního bydlení.
*We create the future
of rental housing.*



Rental

Uplynulý rok nás přesvědčil, že nájemní bydlení může nabízet vysoký standard, kvalitní architekturu i silný komunitní rozměr. Naše projekty si nadále udržely téměř stoprocentní obsazenost a potvrdily dlouhodobý zájem o koncept bydlení bez kompromisů. Současně jsme pokračovali v systematickém rozvoji nájemního portfolia, které vnímáme jako jednu z klíčových součástí dlouhodobé strategie skupiny.

Vedle stabilizace stávajících projektů jsme se soustředili také na přípravu dalších etap a nových konceptů bydlení, které reagují na proměňující se potřeby současného městského života. Významným krokem je projekt LIHOVAR na Smíchově, který propojí krátkodobé i dlouhodobé ubytování s gastronomií, galerií, veřejným prostorem a dalšími službami. Cílem projektu je vytvořit živou městskou čtvrť, která bude přirozeně kombinovat rezidenční, komunitní i volnočasovou funkci.

Dlouhodobě směřujeme k tomu stát se category leaderem v segmentu nájemního bydlení a systematicky připravujeme projekty, které mají ambici posouvat podobu moderního městského bydlení v České republice. Vedle tradičních nájemních projektů se proto zaměřujeme také na rozvoj colivingového bydlení, které reflektuje proměňující se životní styl především mladší generace a rostoucí poptávku po flexibilních formách bydlení. Mezi klíčové připravované projekty v tomto směru patří například Top Tower v Nových Butovicích nebo projekt Metro Invalidovna v Karlíně.

Naši ambicí i nadále zůstává vytvářet projekty, které nejsou pouze místem pro bydlení, ale přirozeným prostorem pro život, setkávání a každodenní fungování města.

The year 2025 further confirmed for us that rental housing can offer a high standard, high-quality architecture and a strong community dimension. Our projects continued to maintain almost 100% occupancy and confirmed long-term interest in the concept of housing without compromise. At the same time, we continued to systematically develop our rental portfolio, which we see as one of the key elements of the Group's long-term strategy.

In addition to stabilising existing projects, we have also focused on preparing further phases and new housing concepts that respond to the changing needs of contemporary urban life. A significant step is the LIHOVAR project in Smíchov, which will connect short- and long-term accommodation with gastronomy, galleries, public space and other services. The objective of the project is to create a vibrant urban district that will naturally combine residential, community and leisure functions.

In the long term, we aim to become a category leader in the rental housing segment and systematically prepare projects that have the ambition to advance the form of modern urban housing in the Czech Republic. In addition to traditional rental projects, we are therefore also focusing on the development of co-living housing, which reflects the changing lifestyle of the younger generation in particular and the growing demand for flexible forms of housing. Key projects being prepared in this direction include, for example, Top Tower in Nové Butovice or the Metro Invalidovna project in Karlín.

Our ambition remains to create projects that are not just places to live, but natural spaces for living, meeting, and the daily functioning of the city.

Realizované projekty

Completed projects

Fragment, Praha 8

Fragment je architektonicky unikátní projekt nájemního bydlení zasazený do nejdynamičtější se rozvíjející pražské čtvrti Karlín, navržený ateliérem Qarta ve spolupráci s Davidem Černým. Kolaudace probíhala postupně od počátku roku 2023 až do června 2023. Většina ze 140 bytů měla už v té době své nájemce a Fragment tak 3 měsíce po kolaudaci zavedl pořadník pro zájemce o bydlení v této ikonické stavbě.

Na podzim loňského roku pak získal celou řadu významných ocenění, mimo jiné v soutěži realitních Oscarů Best of Realty, kde získal ocenění hned ve dvou kategoriích. Fragment se stal vítězným větším rezidenčním projektem i environmentální stavbou roku. Koncem roku jsme projekt začali přihlašovat také do prestižních zahraničních soutěží.

www.frgmnt.cz

Lihovar I. etapa, Praha 5

LIHOVAR je prvním projektem nové oblasti Smíchov Riverside, lemuující levý břeh Vltavy. Nová rezidenční čtvrť se už z dálky hlásí ikonickými továrními komíny, pilovou střechou a fasádami z červených cihel. První etapa projektu je v současné době dokončena a zkolaudována. Celý areál tří bloků nabídne byty s dispozicemi od malých 1 + kk až po velkorysé 5 + kk, včetně nadstandardních dispozic či bydlení v penthousu. LIHOVAR nabízí vlastní bydlení i pronájem, obojí v té nejvyšší kvalitě a standardu. V rámci první etapy je rezidentům i široké veřejnosti k dispozici školka, bistro, prodejna smíšeného zboží

a služby kadeřníka a manikérky. Součástí druhé etapy bude parter a dvě podlaží věnované společenskému životu a gastro zážitkům. Kromě celé řady restaurací a kaváren v jednom z největších pražských foodmarketů nabídne LIHOVAR na 4 500 metrech čtverečních i supermarket a další lokální obchody a služby. Neopakovatelné výhledy na celou Prahu přinese komín Erektus s unikátní vyhlídkou na panorama Prahy. Poslední etapa bude charakteristická obytným komínem.

www.lihovar.cz

Paprsek, Praha 13

Rezidenční projekt Paprsek přinesl moderní koncept bydlení do pražských Stodůlek a nabídl celkem 290 bytových jednotek doplněných o obchody, restaurace a služby v parteru projektu. Součástí areálu jsou také relaxační zelené zóny a navazující veřejný prostor v blízkosti Centrálního parku. Projekt byl v roce 2024 téměř dokončen a na začátku roku 2025 úspěšně zkolaudován. V průběhu roku zároveň probíhalo předávání bytových jednotek novým majitelům.

www.paprsek.trigema.cz

Fragment, Prague 8

Fragment is an architecturally unique rental housing project set in the dynamically developing Prague district of Karlín, designed by Qarta Architektura in collaboration with David Černý. Final approval took place gradually from the beginning of 2023 until June 2023. Most of the 140 apartments already had tenants at that time, and three months after approval Fragment introduced a waiting list for those interested in living in this iconic building.

In the autumn of last year, it won a number of important awards, including in the real estate Oscars competition Best of Realty, where it won awards in two categories. Fragment became the winning large residential project and environmental building of the year. At the end of the year, we also started submitting the project to prestigious foreign competitions.

www.frgmnt.cz

Lihovar Phase I, Prague 5

LIHOVAR is the first project in the new Smíchov Riverside area, lining the left bank of the Vltava River. The new residential district is already visible from afar with its iconic factory chimneys, sawtooth roofs and red brick facades. The first phase of the project has been completed and approved for use. The entire three-block complex will offer apartments with layouts ranging from compact 1+kk units to generous 5+kk apartments, including above-standard layouts and penthouse living. LIHOVAR offers both

owner-occupied and rental housing, both in the highest quality and standard.

The first phase will include a kindergarten, a bistro, a convenience store, and hairdressing and manicure services for residents and the general public. The second phase will include a ground floor and two further floors dedicated to social life and culinary experiences. In addition to a range of restaurants and cafés in one of Prague's largest food markets, LIHOVAR will also offer a supermarket and other local shops and services across 4,500 square metres. The Erektus chimney will provide unparalleled views across Prague, with a unique lookout over the city skyline. The final phase will feature a residential chimney.

www.lihovar.cz

Paprsek, Prague 13

The Paprsek residential project brought a modern concept of living to Prague's Stodůlky, offering a total of 290 residential units, complete with shops, restaurants and services on the ground floor of the project. The complex also includes relaxation green zones and an adjacent public space near Central Park. The project was almost completed in 2024 and approved for use at the beginning of 2025. During the year, the residential units were also handed over to their new owners.

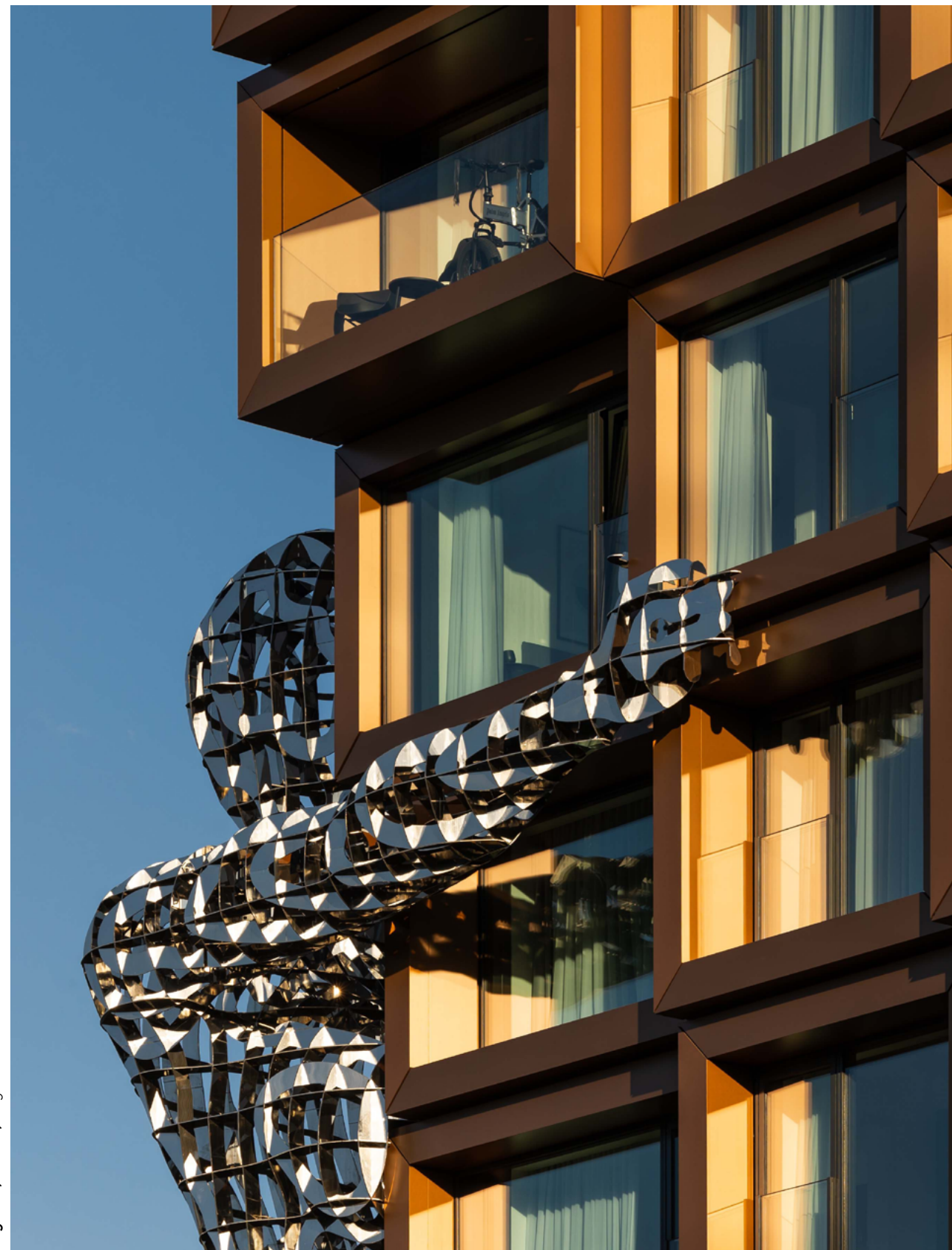
www.paprsek.trigema.cz



Fragment, Praha 8; Prague 8



Fragment, Praha 8; Prague 8





Fragment, Praha 8, Prague 8



Lihovar Smíchov etapa Sever, Praha 5
Lihovar Smíchov block North, Prague 5



Fragment, Praha 8, Prague 8



Lihovar Smíchov etapa Sever, Praha 5
Lihovar Smíchov block North, Prague 5



Aktivní projekty

Current projects

Dueta Kamýk, Praha 12

Projekt polyfunkčního domu Dueta Kamýk v blízkosti kamýckého lesa nabídne bytové jednotky doplněné o komerční prostory a služby pro rezidenty. Součástí projektu budou také podzemní garáže, zázemí pro cyklisty i veřejný parter s občanskou vybaveností.

Vysoký standard podtrhují velká francouzská okna se sníženým parapetem, prémiové zařizovací předměty, podlahové vytápění a příprava pro chlazení ve dvou nejvyšších patrech. Samozřejmostí je centrální domovní vzduchotechnika s rekuperací tepla pro přívod čerstvého vzduchu. Energeticky spadá do mimořádně úsporného standardu PENB-A.

V roce 2025 byla zahájena realizace projektu a probíhala výstavba hrubé stavby obou objektů. Již v tomto roce byla prodána více než polovina bytů. Dokončení projektu je plánováno na rok 2027.

www.dueta.trigema.cz

Lihovar II. a III. etapa, Praha 5

Na dokončenou první etapu projektu LIHOVAR navazuje realizace dalších částí nové městské čtvrti na pražském Smíchově. Druhá etapa propojí rezidenční bydlení, nájemní byty, gastronomii, služby a veřejný prostor v rámci nového městského bloku s aktivním parterem a rozsáhlým vnitroblokem.

Součástí projektu budou také nové obchodní jednotky, restaurace, food hall i veřejně přístupné prostory.

Zachován zůstane také původní industriální charakter území včetně ikonických komínů, z nichž jeden bude sloužit jako vyhlídková věž.

Třetí etapa následně uzavře celý developerský projekt LIHOVAR, který po dokončení nabídne celkem 546 bytových jednotek a vytvoří novou rezidenční čtvrť propojující bydlení, služby a volnočasové aktivity.

www.lihovar.cz

Dueta Kamýk, Prague 12

The Dueta Kamýk mixed-use building project near the Kamýk Forest will offer residential units complemented by commercial premises and services for residents. The project will also include underground garages, facilities for cyclists and a public ground-floor area with civic amenities.

The high standard is underlined by large French windows with a lowered sill, premium fittings, underfloor heating and preparation for cooling on the two top floors. Central air conditioning with heat recovery for fresh air supply is a matter of course. In terms of energy, it falls under the extremely energy-efficient PENB-A standard.

In 2025, the project implementation began and the shell construction of both buildings was underway. More than half of the apartments were already sold this year. The project is scheduled for completion in 2027.

www.dueta.trigema.cz

Lihovar phase II and III, Prague 5

The completed first phase of the LIHOVAR project is being followed by the delivery of further parts of the new urban district in Prague's Smíchov. The second phase will connect residential housing, rental apartments, food and beverage, services and public space within a new urban block with an active ground-floor frontage and a large courtyard.

The project will also include new retail units, restaurants, a food hall and public spaces. The original industrial character of the area will also be preserved, including the iconic chimneys, one of which will serve as an observation tower.

The third stage will subsequently close the entire LIHOVAR development project, which, upon completion, will offer a total of 546 residential units and create a new residential district connecting housing, services, and leisure activities.

www.lihovar.cz



Lihovar Smíchov etapa Jih, Praha 5
Lihovar Smíchov block South, Prague 5



Lihovar Smíchov etapa Střed, Praha 5
Lihovar Smíchov block Center, Prague 5



Lihovar Smíchov etapa Střed, Praha 5
Lihovar Smíchov block Center, Prague 5



Dueta Kamýk, Praha 12; Prague 12



Dueta Kamýk, Praha 12; Prague 12



Dueta Kamýk, Praha 12; Prague 12



Projekty v přípravě

Projects in preparation

Top Tower, Praha 13

Top Tower je plánovaný co-livingový rezidenční projekt nájemního bydlení s originálním rukopisem Davida Černého v podobě vraku lodi opřené o věž, jehož celková výška bude 136 metrů. Top Tower, který vyrostе v Nových Butovicích, nabídne 270 colivingových bytů minimalistického bydlení s velkorysími společnými prostory.

Na malé užité ploše nájemníci najdou důmyslně poskládané vše potřebné pro pohodlný a bezstarostný život, doplněné o velkorysé společné obývací prostory, kuchyně, pracovny či fitness centrum. Kromě nájemního bydlení počítá projekt také s kancelářskými prostory, multifunkčním kulturním centrem propojeným s veřejně přístupnou střešní zahradou, vyhlídkou pro veřejnost, obchody a provozovnamy i nonstop parkovištěm pro veřejnost v podzemí.

Textilka SEBA, Rokytnice nad Jizerou

S plánovaným rozvojem Rokytnice nad Jizerou vznikne podél Hutského potoka nový projekt v areálu bývalé tkalcovny Seba, který se bude skládat z aparthotelového komplexu a rezidenční části.

Hlavní budova hotelu vznikne na místě původní tkalcovny a nabídne 165 hotelových pokojů včetně kongresového sálu, restaurace, vodního a saunového světa. Skrze „Tkalcovské“ náměstí na ni budou navazovat čtyři apartmánové domy, které rozšíří nabídku hotelu o dalších 75 apartmánů. Rezidenční část nabídne 220 bytů umístěných v deseti bytových domech. Projekt dále počítá s komerčními jednotkami, živými vnitrobloky a množstvím přírodních herních prvků.

Metro Invalidovna, Praha 8

V pražském Karlíně, přímo u stanice metra Invalidovna, vyrostе v průběhu následujících let přibližně 480 bytů nájemního charakteru a přibližně 3 400 m² retailových ploch. Součástí projektu bude také úprava veřejného prostoru a okolí samotného vestibulu metra.

Areál Samoty, Železná Ruda

Areál Samoty leží uprostřed šumavské přírody na jihovýchodě městečka Železná Ruda. V současnosti zde funguje menší areál s kotvovým vlekem o délce 780 metrů, kratším dětským vlekem a pohyblivým kobercem.

V budoucnu však areál projde výraznou proměnou s ambicí stát se vyhledávaným celoročním rodinným resortem, který nabídne prostor pro odpočinek a relaxaci, turistiku, cykloturistiku i široké spektrum sportovních aktivit v prostředí šumavské přírody.

Vinařství Dog in Dock, II. etapa

Kolem vinařství Dog in Dock postupně vzniká jedinečný areál s cílem vytvořit místo, kam se budou s radostí vracet nejen milovníci vína. Na první etapu projektu, v jejímž rámci vzniklo prémiové apartmánové ubytování a stylové bistro, naváže výstavba samotného vinařství a rekonstrukce historické budovy oranžerie v přilehlém parku.

Nová etapa přinese kompletní zázemí pro výrobu vína, restauraci s venkovním posezením i další luxusní apartmány. Součástí areálu bude také wellness, velkorysá střešní terasa s výhledem na přístav a zámecký park a společenský sál určený pro svatby, oslavy a konference.

Rezidenční projekt, Benešov

V centrální části Benešova, v bezprostřední blízkosti vlakového a autobusového nádraží, připravujeme rozsáhlý rezidenční projekt, který nabídne přibližně 900 bytových jednotek. Díky výbornému dopravnímu spojení s Prahou a kompletní občanské vybavenosti v okolí má lokalita potenciál stát se atraktivním místem pro moderní městské bydlení.

Projekt bude realizován ve třech etapách a nabídne široké spektrum bytů od dispozic 1+kk až po rodinné byty 4+kk. Součástí záměru budou také komerční prostory a další prvky občanské vybavenosti, které podpoří vznik živého a funkčního městského prostředí.

V současnosti probíhá příprava projektu a povolovací proces. Získání povolení záměru předpokládáme v roce 2027, po které by měla navázat výstavba a zahájení prodeje jednotlivých etap.

Metro Nové Butovice, Praha 13

V okolí stávajícího východního vestibulu stanice metra B Nové Butovice připravujeme projekt, jehož cílem je propojit blízké okolí stanice a proměnit ho v centrum moderní a reprezentativní metropolitní čtvrti.

Součástí nové koncepce budou multifunkční sály, maloobchodní plochy i coworkingové prostory. Vznikne také pobytová zóna doplněná o sportovní vyžití a kavárnu. Speciálním prvkem projektu bude kreativní centrum FabLab – laboratoř s edukativním a tvůrčím zaměřením podporující inovace a spolupráci napříč komunitami.

Díky pestré funkční skladbě vznikne nový destinační bod, který nabídne atraktivní prostředí pro práci, odpočinek i setkávání

Top Tower, Prague 13

Top Tower is a planned co-living residential rental housing project with the original signature of David Černý in the form of a shipwreck leaning against a tower, the total height of which will be 136 metres. Top Tower, which will be built in Nové Butovice, will offer 270 co-living apartments of minimalist living with generous common spaces.

Within a compact floor area, tenants will find everything they need for a comfortable and carefree life, cleverly arranged and complemented by generous shared living areas, kitchens, studies and a fitness centre. In addition to rental housing, the project also includes office space, a multifunctional cultural centre connected to a publicly accessible roof garden, a public observation deck, shops and service units, and a 24/7 underground public car park.

SEBA Textile Factory, Rokytnice nad Jizerou

With the planned development of Rokytnice nad Jizerou, a new project will be created along the Huťský stream in the area of the former Seba weaving factory, which will consist of an aparthotel complex and a residential part.

The main hotel building will be built on the site of the original weaving mill and will offer 165 hotel rooms, including a congress hall, restaurant, and water and sauna area. Four apartment buildings will connect to it via Weavers' Square, expanding the hotel offer by another 95 apartments. The residential part will offer 231 apartments located in ten apartment buildings. The project also includes commercial units, vibrant courtyards and a number of natural play elements.

Invalidovna Metro Station, Prague 8

In Karlín, Prague, right next to the Invalidovna metro station, approximately 480 rental apartments and approximately 3,400 m² of retail space will be built over the next few years. The project will also include the renovation of public space and the area around the metro vestibule itself.

Samoty resort, Železná Ruda

Samoty Ski Resort is located in the heart of the Šumava countryside to the southeast of the town of Železná Ruda. Currently, there is a smaller resort with a 780-metre-long anchor lift, a shorter children's lift and a moving carpet.

In the future, however, the area will undergo a significant transformation with the ambition to become a sought-after year-round family resort that will offer space for rest and relaxation, hiking, cycling and a wide range of sporting activities in the Šumava countryside.

Dog in Dock winery, phase II

The area around the Dog in Dock winery is gradually being developed with the aim of creating a harbour to which wine lovers and others will always be happy to return. Construction of the winery itself and reconstruction of the historical building of the orangery in the adjacent park will follow after the first stage of the project, within the framework of which premium apartment accommodation and a stylish bistro were built. The new stage will bring complete facilities for the production of wine, a restaurant with outdoor get-together facilities, and other luxurious apartments. Space for rest will not be missing - the resort will also include a relaxation wellness centre and a generous roof terrace with a view of the harbour and the castle park. The project also plans a social hall intended for weddings, celebrations and conferences.

Residential project, Benešov

In the central part of Benešov, in the immediate vicinity of the train and bus stations, we are preparing a large residential project that will offer approximately 900 residential units. Thanks to excellent transport connections with Prague and complete public amenities in the vicinity, the location has the potential to become an attractive place for modern urban living.

The project will be implemented in three stages and will offer a wide range of apartments from 1+kk layouts to 4+kk family apartments. The project will also include commercial spaces and other public amenities that will support the creation of a vibrant and functional urban environment.

Project preparation and the permitting process are currently underway. We expect to obtain project approval in 2027, after which construction and the sale of the individual phases should follow.

Metro Nové Butovice, Prague 13

In the vicinity of the existing eastern vestibule of the metro B station Nové Butovice, we are preparing a project aimed at connecting the immediate vicinity of the station and transforming it into the centre of a modern and representative metropolitan district. The new concept will include multifunctional halls, retail areas and coworking spaces. There will also be a recreation area complete with sports facilities and a café. A special element of the project will be the FabLab creative centre - a laboratory with an educational and creative focus supporting innovation and collaboration across communities. Thanks to the diverse functional composition, a new destination will be created, offering an attractive environment for work, relaxation and meetings.



Top Tower, Praha 13, Prague 13



Top Tower, Praha 13, Prague 13



Metro Nové Butovice, Praha 13; Prague 13



Metro Nové Butovice, Praha 13; Prague 13



Metro Invalidovna, Praha 8; Prague 8



Textilka Seba, Rokytnice nad Jizerou; Textile Seba, Rokytnice nad Jizerou



Textilka Seba, Rokytnice nad Jizerou; Textile Seba, Rokytnice nad Jizerou



Vinařství Dog in Dock II. etapa; Dog in Dock Winery phase II



Vinařství Dog in Dock II. etapa; Dog in Dock Winery phase II



Stavebnictví *Building*



Posouváme hranice
moderního stavitelství.
*We push the boundaries
of modern construction.*



Stavebnictví *Building*

Trigema Building v roce 2025 pokračovala v realizaci významných rezidenčních i veřejných staveb a zároveň dále rozvíjela využívání moderních technologií, digitalizace procesů a prefabrikace. Nedílnou součástí technologického pokroku bylo také rozšíření využívání prefabrikovaných koupelnových modulů.

Mezi klíčové interní projekty patřilo pokračování výstavby projektu LIHOVAR na Smíchově, realizace projektu Dueta na Kamýku a dokončení projektu Paprsek ve Stodůlkách. Tyto projekty reprezentují významnou část developerských aktivit skupiny a potvrzují schopnost společnosti realizovat rozsáhlé a technologicky náročné stavby.

Společnost se zároveň podílela na realizaci externích projektů pro veřejné i soukromé zadavatele, včetně vodohospodářské infrastruktury. Mezi významné investory patřilo mimo jiné Letiště Praha a díky prověrce od NBÚ také spolupráce se subjekty ze segmentu bezpečnostních složek státu. Odbornost potvrdila ocenění Stavba roku 2025 – za Design & Build u projektu MŠ Čáslav a zejména za architektonické řešení projektu LIHOVAR.

V roce 2026 společnost plánuje další růst a rozšíření aktivit, a to jak díky vlastním developerským projektům, tak nově získaným zakázkám. Rozvoj podpoří i nástup obchodního ředitele Tomáše Zavřela, přičemž cílem je mimo jiné posílení přítomnosti v regionu severovýchodních Čech.

Dlouhodobou prioritou společnosti zůstává důraz na kvalitu provedení, bezpečnost práce a technologické inovace. Společnost je držitelem certifikací ISO 9001, 14001, 45001 a 27001.

Za dosaženými výsledky stojí nejen zkušený tým odborníků pod vedením výkonného ředitele Radima Šponara, ale především každodenní nasazení všech našich kolegů napříč firmou a úzká spolupráce s dlouhodobými partnery z řad subdodavatelů. Poděkování patří také našim investorům za jejich důvěru a spolupráci.

In 2025, Trigema Building continued to deliver major residential and public-sector projects while further developing modern technologies, process digitalisation and prefabrication, including the wider use of prefabricated bathroom modules.

Key internal projects included the continuation of LIHOVAR in Smíchov, the delivery of Dueta Kamýk and the completion of Paprsek in Stodůlky. These projects form an important part of the Group's development activities and confirm the company's ability to deliver large-scale and technically demanding buildings.

The company also worked on external projects for public and private clients, including water-management infrastructure. Major investors included Prague Airport, while security clearance from the National Security Authority also enabled cooperation with entities from the state security sector. The company's expertise was confirmed by the Building of the Year 2025 award – for the Design & Build delivery of the Čáslav Kindergarten project and especially for the architectural design of LIHOVAR.

In 2026, the company plans to continue growing through both internal development projects and newly acquired contracts. This will be supported by the arrival of Sales Director Tomáš Zavřel, with the aim of strengthening the company's presence in North-East Bohemia.

The company's long-term priorities remain quality of execution, occupational safety and technological innovation. It holds ISO 9001, 14001, 45001 and 27001 certifications.

These results are thanks to the experienced team led by Executive Director Radim Šponar, the daily commitment of colleagues across the company and close cooperation with long-term subcontractor partners. We also thank our investors for their trust and cooperation.



Nejdůležitější stavební zakázky

Most important construction projects

Bytový dům DUETA Kamýk

Projekt bytového domu DUETA Kamýk, realizovaný v městské části Praha 12 – Kamýk jako interní developerský projekt společnosti, byl zahájen v únoru 2025. Úvodní fáze výstavby zahrnovala demolici původních konstrukcí, zemní práce, realizaci stavební jámy a následné založení objektu. V průběhu roku pokračovala realizace hrubé stavby obou objektů. Projekt tvoří dva výškově odlišné bytové domy s celkovou kapacitou 168 bytových jednotek a 13 komerčních prostor v parteru. Součástí projektu jsou také tři podzemní podlaží určená pro parkování. Z technického hlediska je projekt zajímavý využitím prefabrikovaných koupelnových modulů, které přispívají ke zkrácení doby výstavby a optimalizaci stavebních procesů. Dokončení stavebních prací je plánováno na rok 2027.

Rozšíření kapacity MŠ Lipence

V roce 2025 byla úspěšně dokončena I. etapa výstavby nové mateřské školy v pražských Lipencích. Od ledna 2026 je objekt plně v provozu, včetně stravovacího zařízení s kapacitou až 300 strávníků.

Na základě pokračující spolupráce s investorem byla bezprostředně zahájena II. etapa výstavby, která navazuje na odstranění původního objektu mateřské školy a jejímž cílem je další rozšíření kapacity zařízení o tři nové třídy.

Závěrečnou fází projektu bude komplexní úprava venkovních prostor včetně zahrady. Dokončení celé stavby a uvedení kompletního areálu do provozu je plánováno na prosinec 2026.

Rekonstrukce stacionáře – VFN Praha

V roce 2025 byla dokončena téměř celá realizace rekonstrukce objektu budoucího stacionáře Psychiatrické kliniky Všeobecné fakultní nemocnice v Praze včetně úprav souvisejících s přípravou kolaudace na počátku roku 2026.

Projekt zahrnoval rozsáhlou rekonstrukci objektu s důrazem na modernizaci provozu a vytvoření kvalitního zázemí pro poskytování zdravotní péče. Realizace probíhala v úzké spolupráci s investorem a s ohledem na požadavky dotačního programu Ministerstva zdravotnictví.

Rekonstrukce skladových hal SSHR – Polerady + Butoves

V roce 2025 byly realizovány dvě samostatné veřejné zakázky pro státní podnik zaměřené na rekonstrukci skladových hal v lokalitách Polerady a Butoves. Projekty podpořené dotačními tituly v celkové hodnotě 110 mil. Kč byly zaměřeny především na snížení energetické náročnosti objektů a modernizaci jejich technického zázemí.

Součástí realizace byla rekonstrukce střešních plášťů, zateplení objektů, modernizace technologických zařízení, instalace fotovoltaických systémů a úpravy odbavovacích ramp i související infrastruktury. Zakázky byly dokončeny v plánovaném termínu a přispěly ke zvýšení provozní efektivity i energetických úspor skladových areálů.

Bytové domy Černý Most II – objekty O a P

V prosinci 2024 byla zahájena výstavba dvou bytových domů v Praze na Černém Mostě v rámci projektu obytného souboru Černý Most II. Oba objekty v ulici Arnošta Valenty nabídnou celkem 28 bytových jednotek o dispozicích 2+kk až 3+kk včetně podzemních garáží a souvisejících venkovních úprav. Projekt zahrnuje také nová parkovací stání, komunikace pro pěší a cyklisty i sadové úpravy v okolí domů. V průběhu realizace bylo nutné řešit technické komplikace spojené s přeložkou vodovodní přípojky a koordinací se správci inženýrských sítí. Investorem stavby je hlavní město Praha. Celková cena díla činí 99,8 mil. Kč bez DPH.

Terminál I. Letiště Vaclava Havla Praha

Na Terminálu 1 jsme dokončili realizaci administrativní budovy Bonbon, nově pojmenované Panorama, včetně přilehlé střechy příletové haly Terminálu 1. Objekt byl po vydání kolaudačního souhlasu na konci října 2025 předán do užívání a vedení Letiště Praha se následně začalo stěhovat do nových kanceláří. Současně byla dokončena také rekonstrukce střešního pláště.

Obě části projektu byly předány ke spokojenosti investora a následně pokračovalo dokončování dokladové části díla, včetně BIM modelu a doplnění informací pro správu a údržbu objektu. Zakázka nám přinesla řadu cenných zkušeností a zároveň posílila spolupráci s významným investorem, jakým je

Letiště Praha. V současné době se účastníme dalších výběrových řízení vypsaných investorem a těšíme se na další spolupráci.

ZŠ Vysoký Újezd

Na podzim roku 2024 jsme zahájili výstavbu nové části základní školy ve Vysokém Újezdě. Jednalo se o stavbu, která se svým objemem řadí spíše k menším projektům, přesto však s výrazným dopadem na provoz celé obce. V areálu stávající základní školy tak od října následujícího roku přibýlo 120 nových míst pro žáky prvního stupně.

Právě s ohledem na to, že stavíme pro ty nejmenší, přistupovali jsme k celé realizaci s maximální péčí všichni zúčastnění – od architekta a projektanta přes zástupce obce až po realizační tým na stavbě. Třípodlažní budova se sedlovou střechou, moderními technologiemi TZB a fotovoltaickou elektrárnou byla navržena tak, aby přirozeně zapadla do okolní zástavby rodinných domů, stejně jako venkovní prostory zahrady s herními prvky pro děti.

Provoz nové části školy včetně nové jídelny byl zahájen v plánovaném termínu ke spokojenosti všech zúčastněných.

DUETA Kamýk apartment building

The DUETA Kamýk apartment building project, implemented in the Prague 12 - Kamýk district as an internal development project of the company, was launched in February 2025. The initial phase of construction included the demolition of the original structures, earthworks, the excavation and securing of the construction pit and the subsequent foundation of the building.

The shell construction of both buildings continued during the year. The project consists of two apartment buildings of different heights with residential units and commercial spaces on the ground floor. The project also includes three underground floors for parking. From a technical point of view, the project is interesting due to the use of prefabricated bathroom modules, which contribute to reducing construction time and optimising construction processes. Completion of construction works is planned for 2027.

Expansion of the capacity of the Lipence Kindergarten

The first stage of construction of a new kindergarten in Lipence, Prague, was successfully completed in 2025. The building has been fully operational since January 2026, including a catering facility with a capacity of up to 300 diners.

Based on ongoing cooperation with the investor, the second stage of construction was immediately launched, which follows the removal of the original kindergarten building and aims to further expand the capacity of the facility by three new classes. The final phase of the project will be a comprehensive renovation of the outdoor areas, including the garden. Completion of the entire construction and commissioning of the entire complex is planned for December 2026.

Reconstruction of the Day Care Centre – General University Hospital in Prague

In 2025, almost the entire reconstruction of the building of the future day-care facility of the Psychiatric Clinic of the General University Hospital in Prague was completed, including modifications related to preparations for final approval at the beginning of 2026.

The project included extensive reconstruction of the building with an emphasis on modernising operations and creating a high-quality environment for providing healthcare. The implementation was carried out in close cooperation with the investor and with regard to the requirements of the Ministry of Health subsidy programme.

Reconstruction of SSHR storage halls – Polerady + Butoves

In 2025, two separate public contracts were delivered for a state-owned enterprise, focusing on the reconstruction of storage halls in Polerady and Butoves. The projects, supported by subsidies worth a total of CZK 110m, were primarily focused on reducing the energy intensity of the buildings and modernising their technical infrastructure.

The work included the reconstruction of roof coverings, insulation of buildings, modernisation of technological equipment, installation of photovoltaic systems, and modifications to loading ramps and related infrastructure. The contracts were completed on schedule and contributed to increasing the operational efficiency and energy savings of the storage sites.

Apartment buildings Černý Most II - buildings O and P The construction of two apartment buildings in Prague's Černý Most district as part of the Černý Most II residential complex project began in December 2024. Both buildings on Arnošta Valenty Street will offer a total of 28 residential units with layouts ranging from 2+kk to 3+kk, including underground garages and related exterior improvements.

The project also includes new parking spaces, pedestrian and cyclist routes, and landscaping around the houses. During the implementation, it was necessary to resolve technical complications associated with the relocation of the water supply connection and coordination with the utility network operators. The investor of the construction is the City of Prague. The total cost of the work is CZK 99.8m excluding VAT.

Apartment buildings Černý Most II – buildings O and P

The construction of two apartment buildings in Prague's Černý Most district as part of the Černý Most II residential complex project began in December 2024. Both buildings on Arnošta Valenty Street will offer a total of 28 residential units with layouts ranging from 2+kk to 3+kk, including underground garages and related exterior improvements.

The project also includes new parking spaces, pedestrian and cyclist routes, and landscaping around the houses. During the implementation, it was necessary to resolve technical complications associated with the relocation of the water supply connection and coordination with the utility network operators. The investor of the construction is the City of Prague. The total cost of the work is CZK 99.8m excluding VAT.

Terminal I Václav Havel Airport Prague

At Terminal I, we completed the construction of the Bonbon administrative building, newly named Panorama, including the adjacent roof of the Terminal 1 arrivals hall. After the occupancy permit was issued at the end of October 2025, the building was handed over for use and the Prague Airport management subsequently began moving into new offices. At the same time, the reconstruction of the roof envelope was also completed.

Both parts of the project were handed over to the satisfaction of the investor and subsequently

the completion of the documentation part of the project continued, including the BIM model and the addition of information for the management and maintenance of the building. The contract brought us a lot of valuable experience and at the same time strengthened the cooperation with a major investor such as Prague Airport. We are currently participating in other tenders announced by the investor and look forward to further cooperation.

Vysoký Újezd Elementary School

In the autumn of 2024, we began construction of a new part of the elementary school in Vysoký Újezd. This was a construction project that, in terms of volume, is more of a smaller project, but it still had a significant impact on the operation of the municipality as a whole. As of October of the following year, 120 new places for first-stage pupils were added to the existing elementary school complex.

Considering that we are building for children, we approached the entire implementation with maximum care by everyone involved – from the architect and designer to the municipality representative to the construction team. The three-storey building with a gable roof, modern building services technologies and a photovoltaic power plant was designed to naturally fit into the surrounding development of family houses, as well as the outdoor garden areas with play elements for children.

The new part of the school, including the new dining hall, opened on schedule to the satisfaction of all involved.

Paprske, Praha 13; Prague 13



Aredí vinařství ve Veselí nad Moravou – ubytování
Accommodation apartments in Veselí nad Moravou



Lihovar Smíchov, Praha 5; Prague 5



Mateřská škola Čáslav
Kindergarten Čáslav



Rozšíření kapacity MŠ Lipence
Expansion of the capacity of Lipence Kindergarten



Rozšíření kapacity MŠ Lipence
Expansion of the capacity of Lipence Kindergarten



Terminál I, Letiště Václava Havla Praha
Terminal I, Václav Havel Airport Prague



Terminál I, Letiště Václava Havla Praha
Terminal I, Václav Havel Airport Prague



ZŠ Vysoký Újezd
Vysoký Újezd Elementary School



ZŠ Vysoký Újezd
Vysoký Újezd Elementary School



Rekonstrukce stacionáře VFN Praha
Reconstruction of the Day Care Centre - General University Hospital in Prague



Rekonstrukce skladových hal SSHR, Polehrady
Reconstruction of SSHR storage halls - Polehrady + Butoves



Trigema Fund SICAV



Po 30 letech rozvoje jsme se rozhodli dát investorům možnost přímo se podílet na našich projektech.

After 30 years of development, we decided to give investors the opportunity to participate directly in our projects.

Trigema Fund SICAV

Součástí dalšího rozvoje skupiny bylo v roce 2025 také založení investičního fondu Trigema Fund SICAV, který představuje nový pilíř dlouhodobé strategie skupiny v oblasti nájemního bydlení a výnosových nemovitostí. Fond propojuje stabilní příjem z nájemních a komerčních aktiv s růstovým potenciálem developerských projektů a navazuje na více než třicetileté zkušenosti skupiny Trigema v developmentu a stavebnictví.

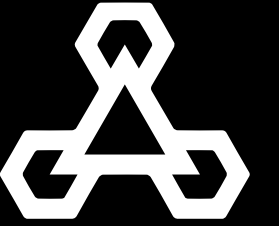
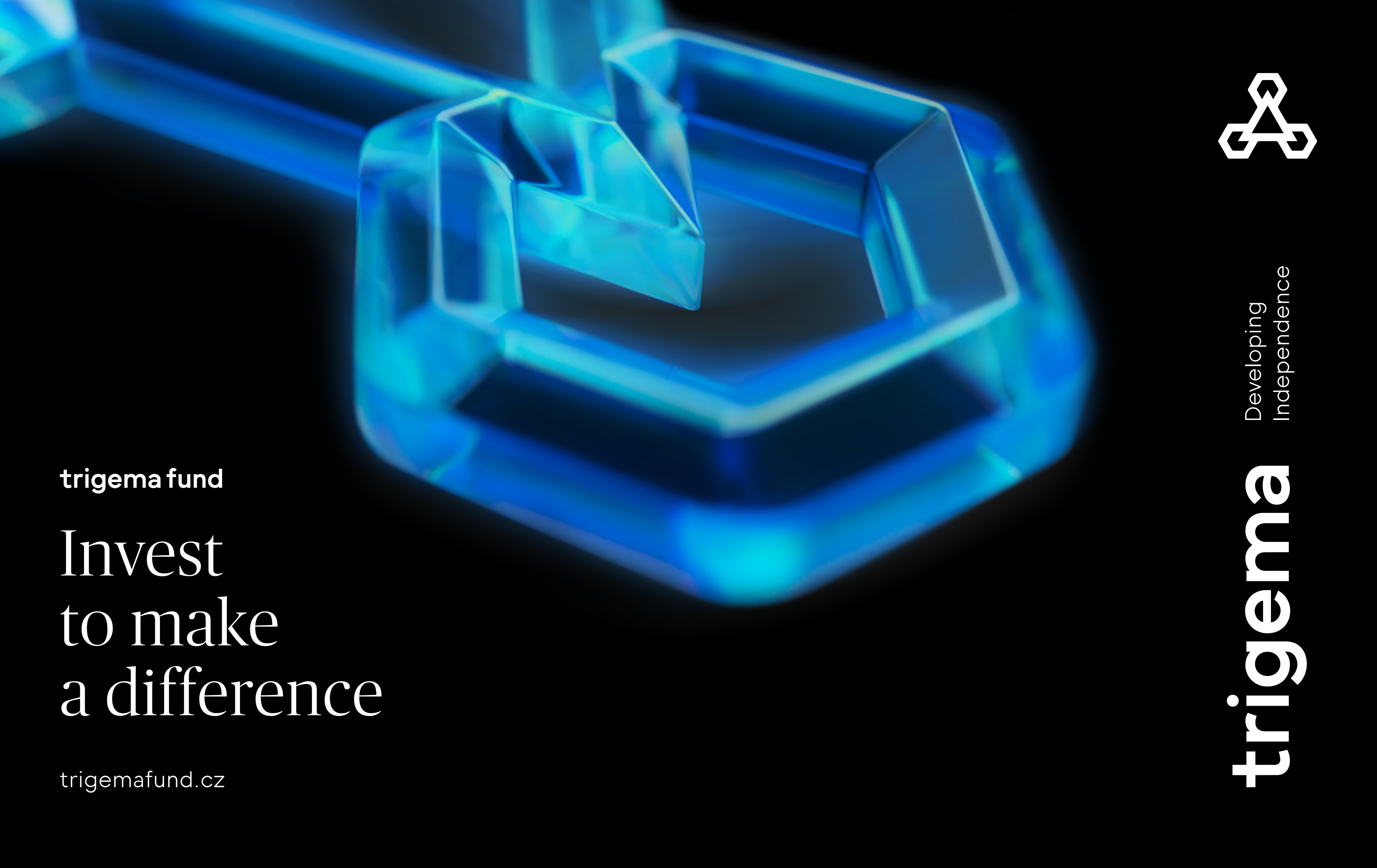
Portfolio fondu tvoří především rezidenční nájemní projekty v Praze, doplněné o vybraná leisure a komerční aktiva. Mezi klíčové projekty patří například Lihovar na Smíchově, připravovaný Top Tower, Metro Invalidovna, Nahoru Resort Monínec, Nahoru Resort Rokytnice nebo vinařství Dog in Dock. Fond tak propojuje development, nájemní bydlení, hospitality i volnočasové projekty do jednoho dlouhodobě budovaného investičního celku.

Vznik fondu zároveň odráží širší proměnu skupiny Trigema, která vedle rezidenčního developmentu dlouhodobě rozvíjí také vlastní portfolio výnosových nemovitostí a projektů s dlouhodobou provozní hodnotou. Významným prvkem fondu je také princip „skin in the game“, kdy se zakladatelé skupiny podílejí na fondu vlastním kapitálem a sdílejí s investory společné příležitosti i rizika.

The group's further development also included the establishment of the Trigema Fund SICAV investment fund in 2025, which represents a new pillar of the Group's long-term strategy in the area of rental housing and income properties. The fund combines stable income from rental and commercial assets with the growth potential of development projects and builds on the Trigema Group's more than thirty years of experience in development and construction.

The fund's portfolio consists primarily of residential rental projects in Prague, supplemented by selected leisure and commercial assets. Key projects include LIHOVAR in Smíchov, the upcoming Top Tower, Metro Invalidovna, Nahoru Resort Monínec, Nahoru Resort Rokytnice and the Dog in Dock winery. The fund thus combines development, rental housing, hospitality and leisure projects into one long-term investment unit.

The establishment of the fund also reflects the broader transformation of the Trigema Group, which, in addition to residential development, has also been developing its own portfolio of income-generating properties and projects with long-term operating value. Another important element of the fund is the "skin in the game" principle, where the Group's founders invest their own capital in the fund and share common opportunities and risks with investors.



Developing
Independence

trigema fund

Invest
to make
a difference

trigemafund.cz

trigema

Money Maker



Pulse Prague



Money Maker



Pulse Prague



Volný čas *Leisure*

Místa, kam se lidé
vrací za zážitky.
*Places people return to
for experiences.*



Volný čas

Leisure

Volnočasové aktivity skupiny Trigema se v roce 2025 dále rozvíjely pod značkou Nahoru, která propojuje moderní resorty s vysokou gastronomií a kvalitním ubytováním. Důraz byl kladen na celoroční využití areálů, rozvoj služeb pro návštěvníky a další investice do infrastruktury a technologií.

The leisure activities of the Trigema Group continued to develop in 2025 under the Nahoru brand, which connects modern resorts with quality gastronomy and accommodation. The emphasis was placed on year-round use of the resorts, the development of services for visitors and further investments in infrastructure and technology.

Nahoru Resort Monínec

V roce 2025 pokračovala proměna Nahoru Resortu Monínec, který se po rebrandingu zařadil pod společnou značku Nahoru propojující resorty Monínec a Rokytnice nad Jizerou. Součástí změn byla modernizace webových stránek, rozšíření nabídky aktivit, technologický rozvoj i další investice do celoročního fungování resortu.

Významnou novinkou sezony bylo spuštění nové bobové dráhy, jedné z nejmodernějších a nejbezpečnějších svého druhu v České republice. Slavnostně byla otevřena v srpnu v rámci kulturně-sportovní akce Bobofest. Resort zároveň pokračoval ve zvyšování kvality ubytovacích služeb prostřednictvím modernizace hotelových pokojů a rozsáhlé rekonstrukce apartmánového ubytování. Současně probíhá přestavba objektu M2, která rozšíří ubytovací kapacity a nabídne nové gastro provozy i zázemí pro firemní a vzdělávací akce. Díky dalším investicím do technologií SnowFactory a SnowStorage, které umožňují výrobu a uchovávání sněhu i při vyšších teplotách, se podařilo zahájit zimní sezonu již 15. listopadu jako prvním lyžařskému areálu v České republice. Resort zároveň zaznamenal rekordní zimní sezonu a nejvyšší tržby ve své historii. V přípravě je také nový naučně-zábavný projekt Hmyzí svět, který rozšířil nabídku aktivit pro rodiny s dětmi a podpořil celoroční atraktivitu areálu.

Nahoru Resort Rokytnice

Nahoru Resort Rokytnice zaznamenal v roce 2025 velmi úspěšnou sezonu s vyšší návštěvností oproti předchozímu roku. Rozvoj služeb pokračoval spuštěním nového e-shopu Nahoru, který návštěvníkům umožnil pohodlný online nákup skipasů a dalších produktů. Velký zájem vzbudila také nová sezónka propojující oba resorty pod značkou Nahoru a rozšiřující možnosti využití areálů během celé sezony. V průběhu roku pokračovaly investice do rozvoje infrastruktury a dlouhodobé stability areálu. Do systému zasněžování bylo investováno přibližně 20 mil. Kč, přičemž byla dokončena první etapa

projektu budoucí retenční nádrže v podobě nového přivaděče vody. Tato strategická investice posílí kapacitu zasněžování a přispěje ke stabilnímu provozu resortu i v dalších letech. Současně byl zahájen dlouhodobý projekt retence vody, jehož další etapy budou pokračovat v následujícím období.

Významnou proměnou prošel také samotný areál. V rámci sjednocení pod značku Nahoru byl zaveden nový vizuální styl, který přispěl ke zvýšení přehlednosti a posílení identity resortu. Současně došlo k revitalizaci části území po odstranění bývalého textilního areálu, kde vzniklo nové parkoviště s kapacitou přibližně 240 míst. V roce 2025 byly rovněž zahájeny přípravné práce na výstavbě bobové dráhy, která by měla být uvedena do provozu v roce 2026 a dále rozšířit nabídku celoročních aktivit resortu.

Vinařství Dog in Dock, Veselí nad Moravou

Druhá sezona provozu apartmánů Dog in Dock potvrdila vysoký zájem návštěvníků i velmi dobrou obsazenost ubytování. Významně se rozvíjel také program bistra, kde se během roku konaly tematické a degustační večery, kulturní akce i další komunitní setkání. Dog in Dock tak dále posiloval svou pozici jedinečné destinace propojující vinařství, gastronomii, ubytování a volnočasové aktivity.

Vedle rozvoje provozu pokračovala také příprava další etapy projektu, která významně rozšíří celý areál a nabídku služeb pro návštěvníky. V budoucnu zde vznikne nové vinařství, rozšířené ubytovací kapacity, wellness, restaurace a další zázemí. Cílem je postupně vybudovat celoroční turistickou destinaci, která nabídne jedinečné spojení vína, gastronomie, architektury a zážitků v atraktivním prostředí Baťova kanálu.

Areál tak i nadále potvrzuje svůj významný rozvojový potenciál a ambici stát se vyhledávaným místem pro milovníky vína, gastronomie a aktivního odpočinku.

Areál Monínec Resort
Sedlec – Prčice

In 2025, the transformation of Nahoru Resort Monínec continued, which, after rebranding, was placed under the common Nahoru brand connecting the Monínec and Rokytnice nad Jizerou resorts. The changes included the modernisation of the website, expansion of the range of activities, technological development and other investments in the year-round operation of the resort.

A major new feature of the season was the launch of a new bobsleigh track, one of the most modern and safest of its kind in the Czech Republic. It was officially opened in August as part of the Bobofest cultural and sports event. At the same time, the resort continued to improve the quality of its accommodation services through the complete reconstruction of the Monínec apartments, which were newly classified as 3*. An extensive reconstruction of the M2 building is also underway, which will bring new food and beverage operations, approximately 40 to 45 new beds in 3* standard and facilities for corporate and educational events, including two training rooms.

Thanks to further investments in SnowFactory and SnowStorage technologies, which enable the production and storage of snow even at higher temperatures, the winter season was launched on 15 November as the first ski resort in the Czech Republic. Monínec now has nine SnowFactory modules, which is one of the largest installations of this technology in the world. The resort also recorded a record winter season and the highest sales in its history. A new educational and entertainment project, Insect World, is also in preparation, which will expand the range of activities for families with children and support the year-round attractiveness of the resort.

Nahoru Resort Rokytnice

Nahoru Resort Rokytnice recorded a very successful season in 2025 with higher visitor numbers compared to the previous year. The development of services continued with the launch of the new Nahoru e-shop, which allowed visitors to conveniently purchase ski passes and other products online. The new season pass connecting both resorts under the Nahoru brand and expanding the possibilities of using the resorts throughout the season also generated strong interest.

Investments in infrastructure development and long-term stability of the resort continued throughout the year. Approximately CZK 20 million was invested in the snowmaking system, and the first stage of the future retention reservoir project in the form of a new water inlet was completed. This strategic investment will strengthen snowmaking capacity and contribute to the stable operation of the resort in the coming years. At the same time, a long-term water retention project was launched, the next stages of which will continue in the following period.

The resort itself has also undergone a significant transformation. As part of its unification under the Nahoru brand, a new visual style was introduced, contributing to greater clarity and a stronger resort identity. At the same time, part of the area was revitalised after the removal of the former textile complex, where a new car park with a capacity of approximately 240 spaces was created. In 2025, preparatory work also began on the construction of a bobsleigh track, which should be put into operation in 2026 and further expand the resort's range of year-round activities.

Dog in Dock Winery

The second season of Dog in Dock apartments confirmed the high interest of visitors and very good occupancy of accommodation. The bistro programme also developed significantly, with thematic and tasting evenings, cultural events and other community meetings taking place throughout the year. Dog in Dock thus further strengthened its position as a unique destination connecting winemaking, gastronomy, accommodation and leisure activities.

In addition to the development of operations, preparations for the next stage of the project continued, which will significantly expand the entire area and the range of services for visitors. In the future, a new winery, expanded accommodation capacities, wellness, restaurants and other facilities will be built here. The aim is to gradually build a year-round tourist destination that will offer a unique combination of wine, gastronomy, architecture and experiences in the attractive environment of the Baťa Canal.

The area thus continues to confirm its significant development potential and ambition to become a sought-after place for lovers of wine, gastronomy and active recreation.

Nejlepší rodinná
dovolená

Výroční zpráva 2024
Annual report

na hory

nhr.cz

Resort
Monínec

Nahoru Resort Rokytnice, Rokytnice nad Jizerou



Nahoru Resort Monínec, Sedlec-Prčice



Nahoru Resort Rokytnice, Rokytnice nad Jizerou



Vinařství Dog in Dock, Veselí nad Moravou; Dog in Dock winery



Rizikový kapitál

Venture capital

Síla dat v každém
rozhodnutí.
*The power of data
in every decision.*



Rizikový kapitál

Venture capital

Rok 2025 byl pro společnosti Flat Zone a Dataligence přelomový. V únoru byla finálně dokončena fúze obou společností, čímž vznikl největší poskytovatel dat o rezidenčním trhu v České republice. Spojením obou databází vznikl unikátní datový ekosystém pokrývající celý životní cyklus nemovitosti – od výstavby a prodeje přes ocenění až po dlouhodobý monitoring trhu.

Portfolio společnosti dnes zahrnuje více než milion transakčních cen a inzertních dat a komplexní informace o bytovém fondu v České republice. Díky tomu poskytujeme klientům z řad bank, pojišťoven, developerů, investorů i veřejných institucí jedny z nejpřesnějších a nejkomplexnějších datových výstupů na trhu.

Významného rozvoje dosáhly také naše analytické nástroje. Flat Zone Studio bylo rozšířeno o nové funkce včetně sekce Explore, integrace katastrálních dat či dat o předprodejích developerských projektů. Klientům tak umožňuje ještě detailnější analýzu trhu a identifikaci investičních příležitostí. V průběhu roku přibýlo dalších 15 B2B klientů a více než 700 nových uživatelů platformy.

V segmentu B2B jsme dále rozvíjeli nástroj Valuátor, který slouží bankám a pojišťovnám pro online oceňování nemovitostí. Celkový počet provedených valuací v roce 2025 přesáhl 2,4 milionu, což představuje meziroční nárůst o více než polovinu.

Současně jsme uvedli nový produkt zaměřený na oceňování reprodukční hodnoty rodinných domů pro pojišťovny.

Výrazný růst zaznamenala také platforma HYPOX, která pomáhá uživatelům spravovat a vyhodnocovat jejich realitní portfolio. Počet uživatelů překročil hranici 23 tisíc a platforma již třetím rokem po sobě dosáhla kladného hospodářského výsledku.

Významným úspěchem roku bylo také ocenění Estate Awards udělované společností Deloitte. Projekt CenovaMapa.org a Flat Zone získaly ocenění za propojení transakčních a tržních dat do jednotného datového ekosystému, který přispívá k vyšší transparentnosti a digitalizaci českého realitního trhu.

Naším cílem i nadále zůstává rozvoj datových služeb, podpora transparentnosti trhu a vytváření nástrojů, které pomáhají klientům přijímat kvalitnější rozhodnutí založená na datech.

2025 was a turning point for Flat Zone and Dataligence. In February, the merger of the two companies was finally completed, creating the largest provider of residential market data in the Czech Republic. The combination of the two databases created a unique data ecosystem covering the entire life cycle of a property – from construction and sale to valuation and long-term market monitoring.

The company's portfolio today includes more than one million transaction prices and listing data, as well as comprehensive information on the housing stock in the Czech Republic. Thanks to this, we provide clients from banks, insurance companies, developers, investors and public institutions with some of the most accurate and comprehensive data outputs on the market.

Our analytical tools have also achieved significant development. Flat Zone Studio has been expanded with new features, including the Explore section, integration of cadastral data and data on pre-sales of development projects. This allows clients to perform even more detailed market analysis and identify investment opportunities. During the year, 15 more B2B clients and more than 700 new platform users were added.

In the B2B segment, we further developed the Valuátor tool, which serves banks and insurance companies for online property valuations. The total number of

valuations performed in 2025 exceeded 2.4 million, which represents a year-on-year increase of more than half. At the same time, we launched a new product focused on valuing the replacement cost of family houses for insurance companies.

The HYPOX platform, which helps users manage and evaluate their real estate portfolio, also saw significant growth. The number of users exceeded 23,000 and the platform achieved a positive financial result for the third year in a row.

Another significant achievement of the year was the Deloitte Estate Awards. The CenovaMapa.org project and Flat Zone received awards for connecting transaction and market data into a single data ecosystem, which contributes to greater transparency and digitalisation of the Czech real estate market.

Our goal remains to develop data services, promote market transparency, and create tools that help clients make better data-driven decisions.

Cena Deloitte - Nejlepší technologický projekt v real estate
Deloitte Award - Best Technology Project in Real Estate



Cena Deloitte - Nejlepší technologický projekt v real estate
Deloitte Award - Best Technology Project in Real Estate



ESG

Strategie udržitelnosti
a podpory na míru
našim hodnotám.
*A sustainability and support
strategy tailored to our values.*



ESG

Jedná se o dobrovolný neauditovaný report.
It is a voluntary unaudited report.

Odpovědný přístup k developmentu, výstavbě i správě projektů je dlouhodobou součástí fungování skupiny Trigema. ESG principy nevnímáme jako samostatnou disciplínu, ale jako přirozenou součást rozhodování napříč všemi oblastmi našeho podnikání – od návrhu budov přes jejich provoz až po práci s veřejným prostorem, zaměstnanci a komunitami v místech, kde působíme.

V oblasti Environmental (E) se soustředíme především na energetickou efektivitu budov, využívání moderních technologií a dlouhodobě udržitelný provoz projektů. Součástí realizovaných staveb jsou fotovoltaické elektrárny, chytré technologie pro správu budov nebo řešení vedoucí ke snižování energetické náročnosti. Důraz klademe také na revitalizaci brownfieldů a vytváření polyfunkčních městských celků s kvalitním veřejným prostorem.

V oblasti Social (S) věnujeme pozornost rozvoji zaměstnanců, vzdělávání a dlouhodobé stabilitě týmů. Současně podporujeme projekty s pozitivním dopadem na okolní prostředí a občanskou vybavenost v lokalitách, kde působíme.

Principy transparentního a odpovědného řízení se promítají také do oblasti Governance (G). Zaměřujeme se na dlouhodobou stabilitu skupiny, digitalizaci procesů, rozvoj interních systémů i odpovědný přístup k řízení jednotlivých segmentů podnikání.

A responsible approach to development, construction and project management is a long-term part of the Trigema Group's operations. We do not see ESG principles as a standalone discipline, but as a natural part of decision-making across all areas of our business – from building design and operation to working with public space, employees and communities in the places where we operate.

In the Environmental (E) area, we focus primarily on the energy efficiency of buildings, the use of modern technologies and the long-term sustainable operation of projects. The implemented projects include photovoltaic power plants, smart building management technologies and solutions that reduce energy consumption. We also emphasise the revitalisation of brownfields and the creation of multifunctional urban complexes with high-quality public space.

In the Social (S) area, we focus on employee development, training, and long-term team stability. At the same time, we support projects that have a positive impact on the surrounding environment and

public amenities in the locations where we operate. The principles of transparent and responsible management are also reflected in the area of Governance (G). We focus on the long-term stability of the Group, the digitalisation of processes, the development of internal systems, and a responsible approach to the management of individual business segments.

Aktivity v oblasti životního prostředí

Environmental activities

Principy udržitelnosti jsou našemu pojetí podnikání dlouhodobě blízké a řídíme se jimi. Stavíme na expertních znalostech, dlouhodobé zkušenosti a sounáležitosti našeho týmu.

Portfolio naší skupiny je různorodé, každý projekt je unikátní a ke každému projektu přistupujeme zodpovědně a s ohledem na jeho celkový kontext. Klademe důraz na kvalitu a vysoký standard kritérií udržitelnosti – ať stavíme, rekonstruuje, provozujeme sportovní areál či pěstujeme vinnou révu. Společně se zaměstnanci sdílíme jeden cíl, a to kvalitní, nadčasový a ve všech ohledech udržitelný produkt s jasnou koncepcí, který reflektuje naše hodnoty a opírá se o naše mnohaleté zkušenosti.

V rámci našich staveb a projektů je pro nás zásadní kvalitní vybavení a zaměření na úspory ve spotřebách. Stavíme udržitelné budovy a při naší práci využíváme BIM model a technologie Smart Home, které umožňují efektivní údržbu budov a starají se o úsporný režim domácností našich klientů.

V našich projektech využíváme úsporné chladicí a topné systémy a udržitelné materiály. Jsme průkopníky v oblasti moderních technologií a udržitelných postupů, které pomáhají snižovat

spotřebu zdrojů a energií. Zároveň podporujeme environmentálně šetrný způsob života našich zaměstnanců i zákazníků.

V roce 2024 jsme se ve svém podnikání ještě více zaměřili na principy udržitelnosti a ekologičnosti. Začali jsme rozvíjet myšlenku udržitelného domova, který funguje jako bezpečné místo pro všechny emoce, prožitky a sny. Zároveň jsme začali tvořit koncept Developer of Different, developera, který má odvahu dělat věci jinak a stavět odvážné a udržitelné stavby.

Základní odlišností našich projektů je výjimečná architektura, kterou propojujeme s uměním a obohacujeme tak veřejný prostor, chytré technologie, které využíváme jak v samotném procesu stavby, tak v domácnostech našich bytů, a udržitelnost a pozitivní vliv všech našich staveb na životní prostředí. O trvalou udržitelnost a kvalitu životního prostředí se v našem podnikání snažíme mnoho let. Už v roce 2012 jsme začali stavět domy v energetické skupině B (energeticky úsporné stavby) a s každým dalším projektem tento standard posouváme. Snižování energetické náročnosti budov je pro nás jednou z priorit směřující až k pasivním stavbám.

The principles of sustainability have long been close to our business approach and we follow them. We build on the expert knowledge, long-term experience and solidarity of our team.

Our group's portfolio is diverse, each project is unique and we approach each project responsibly and with respect to its overall context. We emphasise quality and a high standard of sustainability criteria – whether we build, renovate, operate a sports complex or grow vines. Together with our employees, we share one goal: a high-quality, timeless and sustainable product in all respects with a clear concept that reflects our values and is based on our many years of experience.

In our constructions and projects, quality equipment and a focus on energy savings are essential for us. We build sustainable buildings and use BIM models and Smart Home technologies in our work, which enable effective building maintenance and ensure the energy-saving regime of our clients' homes.

We use energy-efficient cooling and heating systems and sustainable materials in our projects. We are pioneers in modern technologies and sustainable practices that help reduce resource and energy consumption. At the same time, we support an

environmentally friendly lifestyle for our employees and customers.

In 2024, we focused even more on the principles of sustainability and environmental friendliness in our business. We began to develop the idea of a sustainable home that functions as a safe place for emotions, experiences and dreams. At the same time, we began to create the concept of the Developer of Different – a developer who has the courage to do things differently and build bold and sustainable buildings.

The fundamental difference of our projects is the exceptional architecture, which we combine with art and thus enrich public space, the smart technologies that we use both in the construction process itself and in the homes of our apartments, and the sustainability and positive impact of all our buildings on the environment. We have been striving for sustainability and environmental quality in our business for many years. In 2012, we started building houses in energy class B (energy-efficient buildings) and with each new project we are pushing this standard higher. Reducing the energy consumption of buildings is one of our priorities, even moving towards passive buildings.

Uhlíková stopa skupiny

Group carbon footprint

Jedná se o dobrovolný neauditovaný report.
It is a voluntary unaudited report.

2024

4 243,68

Celkové emise společnosti v tCO₂e
Total company emissions in tCO₂e

14,79

Průměrné emise na zaměstnance v tCO₂e
Average emissions per employee in tCO₂e

2,11

Emise v tCO₂e na 1 mil. CZK obratu
Emissions in tCO₂e per 1m CZK of turnover

Uhlíková stopa skupiny se meziročně velmi v různých ukazatelích liší podle vývoje skupiny v daném roce. V roce 2025 vzrostl objem emisí co₂ společně s růstem skupiny jako celku. Celkový mírný nárůst je dán zejména rozvoje provozních činností v oblasti cestovního ruchu a rozvojem portfolia nájemního bydlení. Vzrostl také ukazatel průměrných emisí na 1 zaměstnance, což bylo ovšem dáno poklesem průměrného přepočteného počtu zaměstnanců z 287 na 271. S ohledem na růst obratu, jehož důvody jsou popsány ve finanční sekci výroční zprávy, výrazně klesl ukazatel emisí co2 na 1 mil. Kč obratu. Cílem skupiny Trigema je dále rozvíjet obchodní model, postavený na udržitelnosti v oblasti spotřeby energií a efektivnosti provozu. Proto budeme dále cílit na výstavbu přísně energeticky úsporných projektů a snižovat tak relativní objem emisí k objemu našich aktivit.

The Group's carbon footprint varies significantly year-on-year across different indicators, depending on the Group's development in the given year. In 2025, the volume of CO₂ emissions increased in line with the growth of the Group as a whole. The overall moderate increase was mainly driven by the development of operating activities in the tourism sector and the expansion of the rental housing portfolio. Average emissions per employee also increased; however, this was due to a decrease in the average full-time equivalent number of employees from 287 to 271. In view of the growth in turnover, the reasons for which are described in the financial section of the annual report, the indicator of CO₂ emissions per CZK 1 million of turnover decreased significantly. The objective of the Trigema Group is to further develop a business model based on sustainability in energy consumption and operational efficiency. We will therefore continue to focus on the construction of highly energy-efficient projects and thereby reduce the relative volume of emissions in relation to the scale of our activities.

2025

4 390,87

Celkové emise společnosti v tCO₂e
Total company emissions in tCO₂e

16,20

Průměrné emise na zaměstnance v tCO₂e
Average emissions per employee in tCO₂e

1,25

Emise v tCO₂e na 1 mil. CZK obratu
Emissions in tCO₂e per 1m CZK of turnover

Emise na 1 zaměstnance (t CO₂e)*

*Emissions per employee (t CO₂e)**

*Počítáno s 287 zaměstnanci v roce 2024 a 271 zaměstnanci v roce 2025
**Expected 287 employees in 2024 and 271 employees in 2025*



Emise na 1 milion CZK obratu (t CO₂e)**

*Emissions for 1 million CZK in turnover (t CO₂e)***

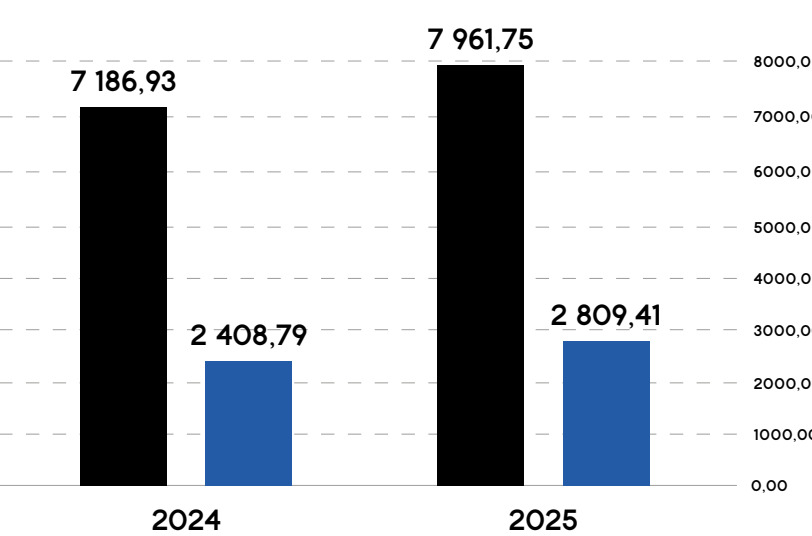
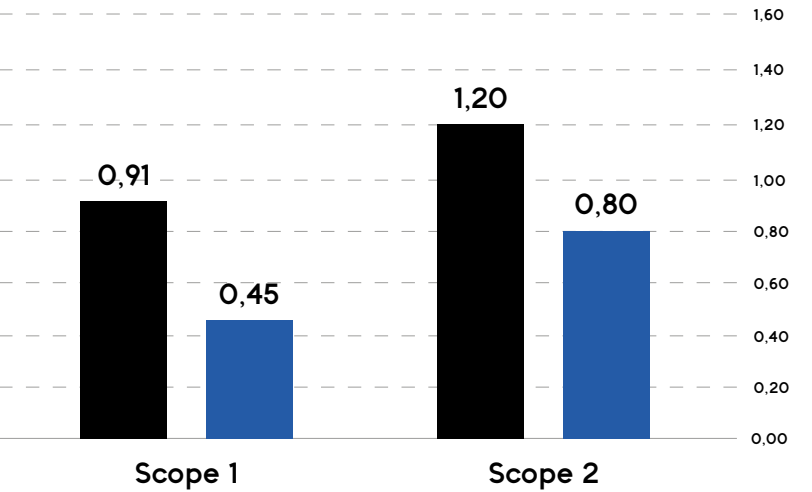
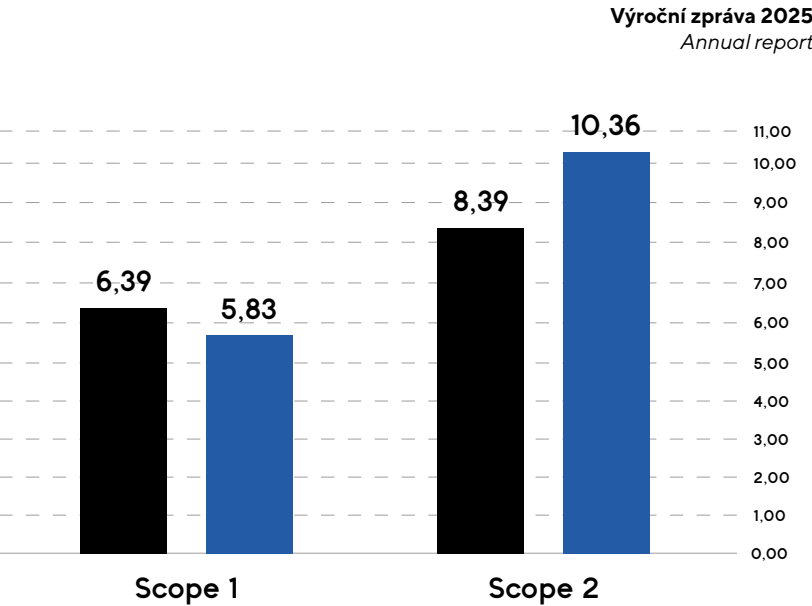
**Počítáno s obratem 2,01 mld. Kč v roce 2024 a 3,51 mld. Kč v roce 2025
***Estimated turnover of CZK 2.01 billion in 2024 and CZK 3.51 billion in 2025*



Elektřina se zárukou původu

Electricity with a guarantee of origin

Podíl nakupované elektřiny se zárukou původu na celkové spotřebě meziročně stoupl z 7,69 % na 11,20 %.
The share of electricity purchased with a guarantee of origin in total consumption increased year-on-year from 7,69% to 11,20%.



Společenská odpovědnost

Social responsibility

Společenská odpovědnost a udržitelnost jsou dlouhodobě součástí firemní DNA skupiny Trigema. Jako investiční skupina si uvědomujeme odpovědnost, kterou neseme, a dlouhodobě podporujeme projekty a organizace v oblastech, kde působíme.

Také v roce 2025 jsme pokračovali v podpoře Centra Paraple, společnosti Czech Photo, oblasti Toulava, Dejvického divadla, Jatek78 či volejbalového týmu ČZU. Současně jsme podporovali i další lokální a komunitní aktivity spojené s našimi projekty a regiony, ve kterých působíme.

Social responsibility and sustainability have long been part of the Trigema Group's corporate DNA. As an investment group, we are aware of our responsibility and have long supported projects and organisations in the areas where we operate.

We also continued to support Centrum Paraple, Czech Photo, the Toulava area, Dejvice Theatre, Játka78, and the ČZU volleyball team in 2025. At the same time, we also supported other local and community activities related to our projects and the regions in which we operate.



Nadační fond Trigema rodiny Souralových

Trigema Endowment Fund of the Soural family

Nadační fond Trigema rodiny Souralových navazuje na dlouholetou tradici podpory projektů, které rozvíjejí kulturu, vzdělávání, komunitní život i společenskou solidaritu. Vychází z přesvědčení, že kvalitní prostředí pro život nevzniká pouze prostřednictvím architektury a developmentu, ale také podporou hodnot, které společnost obohacují a propojují.

Činnost fondu je postavena na principech odpovědnosti, kreativity a dlouhodobé udržitelnosti. Zaměřujeme se na podporu projektů, které přinášejí inspiraci, rozvíjejí talent a posilují mezilidskou solidaritu. Věříme, že právě propojení umění, vzdělávání, kultury a společenské odpovědnosti pomáhá vytvářet otevřené a živé prostředí, v němž mohou lidé naplno rozvíjet svůj potenciál.

Prostřednictvím nadačního fondu pokračujeme v podpoře organizací a projektů, které jsou s námi dlouhodobě spojeny. Patří mezi ně Czech Photo, Dejvické divadlo, kulturní prostor Jatka78 a dlouholeté partnerství s Centrem Paraple. Vedle stabilní podpory těchto organizací se zaměřujeme také na rozvoj nových aktivit přispívajících k podpoře mladých talentů, umělecké tvorby, občanské angažovanosti i ochraně přírody.

Naším cílem je poskytovat podporu, která má dlouhodobý smysl a skutečný dopad. Chceme vytvářet prostor pro vznik inspirativních projektů a přispívat k tomu, aby kultura, vzdělávání a vzájemná pomoc zůstávaly přirozenou součástí moderní společnosti.

The Trigema Endowment Fund of the Soural family continues a long tradition of supporting projects that develop culture, education, community life and social solidarity. It is based on the belief that a quality living environment is not created only through architecture and development, but also by supporting values that enrich and connect society.

The fund's activities are built on the principles of responsibility, creativity and long-term sustainability. We focus on supporting projects that bring inspiration, develop talent and strengthen interpersonal solidarity. We believe that the connection of art, education, culture and social responsibility helps to create an open and vibrant environment in which people can fully develop their potential.

Through the endowment fund, we continue to support organisations and projects that have been associated with us for a long time. These include Czech Photo, Dejvice Theatre, the Jatka78 cultural space, and our long-standing partnership with Centrum Paraple. In addition to stable support for these organisations, we also focus on developing new activities that contribute to the support of young talent, artistic creation, civic engagement, and nature protection.

Our goal is to provide support that has long-term meaning and real impact. We want to create space for inspiring projects and contribute to ensuring that culture, education and mutual aid remain a natural part of modern society.



Filantropie

Czech Photo, o.p.s.

Díky dlouhodobé podpoře společnosti Trigema a Nadačního fondu rodiny Souralových může Czech Photo rozvíjet své poslání: přibližovat veřejnosti kvalitní fotografii, podporovat autory a otevírat důležitá společenská témata prostřednictvím vizuálního vyprávění.

Stěžejním projektem zůstává soutěž a výstava Czech Press Photo, která každoročně mapuje zásadní události doma i ve světě a připomíná význam nezávislé fotožurnalistiky. Czech Nature Photo zase upozorňuje na krásu, křehkost i ohrožení přírody a přispívá k větší citlivosti veřejnosti vůči životnímu prostředí.

Významnou roli v činnosti Czech Photo hrají také galerie Czech Photo Centre a Fragment Gallery, které vytvářejí prostor pro prezentaci současné fotografie, setkávání autorů s diváky, komentované prohlídky, vzdělávací programy i odbornou diskusi. Mimořádnou událostí byla výstava Viktora Koláře, jednoho z našich nejvýznamnějších dokumentárních fotografů, jehož tvorba patří k zásadním svědectvím o proměnách české společnosti.

Aktivity Czech Photo mají výrazný kulturní i společenský dopad: podporují vizuální gramotnost, uchovávají paměť doby, propojují generace a ukazují fotografii jako silný nástroj poznání, empatie a veřejného dialogu.

czechphoto.org

Oblast umění

Czech Press Photo

Od roku 2017 podporujeme obecně prospěšnou společnost Czech Photo, která každoročně pořádá prestižní fotografickou soutěž. Czech Press Photo je přehlídkou současného obrazového žurnalismu a platformou pro zveřejňování osobních svědectví fotografů. Jejím cílem je motivovat autory v každodenním stereotypu jejich práce k osobním pohledům, soutěž jim dává možnost zveřejňovat i to, co z nejrůznějších důvodů nenachází v médiích uplatnění. Od října roku 2016 spoluprovazuje Czech Photo Centre prostory, které jsme pomohli

vytvořit a zrekonstruovat. Ty jsou moderním multifunkčním výstavním prostorem a vytváří uměleckou zónu mimo městské centrum. Jde o místo, kde se Pražané a další návštěvníci setkávají s díly předních českých i světových fotografů i se streetartovými instalacemi.

czechphoto.org

Jatka78

Jatka78 podporujeme od roku 2017. Tento jedinečný kulturní prostor představuje významné centrum současného umění, které propojuje nový cirkus, divadlo, tanec, hudbu i další formy kreativní tvorby.

Na Jatkách78 si ceníme především odvahy hledat nové umělecké cesty, otevřenosti vůči mladým tvůrcům i schopnosti oslovovat široké publikum napříč generacemi. Vedle umělecké kvality vnímáme jako důležitou také jejich roli místa setkávání, inspirace a kulturního dialogu.

Podpora Jatek78 je pro nás investicí do živé kultury, která dokáže překvapovat, otevírat nové pohledy a obohacovat veřejný prostor.

jatka.cz

Dejvické divadlo

Dejvické divadlo podporujeme od roku 2014. Dlouhodobě patří k nejvýraznějším českým divadelním scénám a díky svému osobitému přístupu, vysoké umělecké úrovni a silným hereckým osobnostem si vybudovalo mimořádné postavení na české kulturní scéně.

Právě schopnost otevírat důležitá společenská témata s nadhledem, inteligencí a uměleckou kvalitou je jedním z důvodů, proč je Dejvické divadlo dlouhodobě součástí aktivit, které podporujeme.

dejvickedivadlo.cz

Oblast života

Centrum Paraple

Spolupráce s Centrem Paraple patří k našim nejdéle trvajícím partnerstvím. Již téměř tři desetiletí stojíme po boku organizace, která pomáhá lidem po poranění míchy zvládat novou životní situaci a vracet se zpět do aktivního a důstojného života.

Za dobu spolupráce vznikla řada profesních i osobních vazeb, o to více si vážíme práce a odbornosti celého týmu Centra Paraple. Každoročně se zapojujeme do Běhu pro Paraple a podporujeme také charitativní aktivity spojené s televizním pořadem StarDance. Jsme hrdí na to, že můžeme být součástí příběhu organizace, která spojuje profesionalitu, lidskost a naději.

Oblast architektury a míst

Toulava

Naší filozofií je vytvářet lepší prostor pro život. I proto rádi objevujeme výjimečná místa a pomáháme jim k rozvoji. Toulava je projekt snažící se sjednotit rozmanité území uprostřed Čech a zasadit se o zachování zdejšího kraje, do něhož by se lidé mohli vracet i za desítky let. Zříceniny a tvrze na kopcích a skalách nad řekou, nejkrásnější jihočeské vesnice ve stylu rozmařilého selského baroka, okouzlující města Tábor a Bechyně či široké spektrum dalších příležitostí pro trávení volného času jsou tím, co může Toulava svým návštěvníkům nabídnout.

toulava.cz

Architektura

Oblast rezidenčního developmentu pro nás znamená mnohem víc než jen postavit budovu namísto hmoty, rozprodat ji a vydělat peníze. Chceme stavět stavby, na které můžeme být hrdí nejen my, ale i celá společnost, stavby s přesahem do života místních obyvatel.

Oblast sportu

Volley Team ČZU Praha

Jsme fanoušky a podporovateli tradičního volejbalového klubu s více než dvacetiletou tradicí. Tato tradice se opírá především o kvalitní a dlouhodobou práci s dětmi a mladými lidmi, mládeží, na kterou byla činnost klubu vždy prioritně zaměřena. Kromě klubu Volley Team ČZU jsme i podporovateli basketbalového týmu Stavební fakulty ČVUT.

vk-lvipraha.cz

Pomoc tam, kde je potřeba

Člověk v tísni

Sounáležitost a solidarita jsou hodnotami, které uctíváme. Bolest a neštěstí jiných se nás hluboce dotýkají, ať jsou způsobeny přírodní katastrofou,

nebo lidskou rukou. Proto už téměř deset let finančně pomáháme prostřednictvím sbírek Člověka v tísni při živelních a dalších katastrofách, jako byla zemětřesení na Haiti a v Japonsku, tornádo na jižní Moravě nebo v roce 2022 válka na Ukrajině.

clovekvtisni.cz

Zaměstnanecké sbírky

Kolegialita a sounáležitost

Každoročně dáváme všem našim kolegům dárek k narozeninám a s ním i možnost se tohoto dárku vzdát a jeho hodnotu věnovat na dobročinné účely. Každoročně naši zaměstnanci s hrdostí přispějí desítkami tisíc korun konkrétním lidem nebo neziskovým organizacím, které pomoc potřebují. Vybrané prostředky jsme věnovali například organizacím Cesta domů, Dům pro seniory v Rudné, Neviditelná výstava na pomoc nevidomým lidem. V roce 2022 jsme pomocí potřebným oslavili i narozeniny Trigemy, kdy jsme finančně podpořili organizaci Elpida zabývající se pomocí seniorům.

Philanthropy

Czech Photo, o.p.s.

Thanks to long-term support from Trigema and the Soural Family Endowment Fund, Czech Photo can develop its mission: to bring quality photography closer to the public, support authors, and address important social issues through visual storytelling.

The core project remains the Czech Press Photo competition and exhibition, which annually maps major events at home and abroad and reminds of the importance of independent photojournalism. Czech Nature Photo, on the other hand, draws attention to the beauty, fragility and threats to nature and contributes to greater public sensitivity towards the environment.

The Czech Photo Centre and Fragment Gallery also play a significant role in Czech Photo's activities, creating a space for the presentation of contemporary photography, meetings between authors and viewers, guided tours, educational programmes, and expert discussions. An extraordinary event was the exhibition of Viktor Kolář, one of our most important documentary photographers, whose work is a fundamental testimony to the changes in Czech society.

Czech Photo's activities have a significant cultural and social impact: they support visual literacy, preserve the memory of the times, connect generations, and show photography as a powerful tool for knowledge, empathy, and public dialogue.

czechphoto.org

Art

Czech Press Photo

Since 2017, we have supported Czech Photo, which organises the prestigious Czech Press Photo photography competition every year. Czech Press Photo showcases contemporary photojournalism and gives photographers a platform to publish personal testimonies and work that often cannot find space in the media. Through the competition, exhibitions and the Czech Photo Centre, it supports visual literacy and public dialogue and connects audiences with leading Czech and international photographers.

czechphoto.org

Jatka78

We have been supporting Jatka78 since 2017. This unique cultural space is one of the significant centres of contemporary art and connects new circus, theatre, dance, music, and other forms of creative work. At Jatka78, we value the courage to seek new artistic paths, the support of young artists, and the ability to reach a broad audience across generations. For us, supporting Jatka78 is an investment in vibrant culture and inspiring public space.

jatka.cz

Dejvice Theatre

We have been supporting the Dejvice Theatre since 2014. It has long been one of the most prominent Czech theatre scenes and, thanks to its unique approach, high artistic level and strong acting personalities, it has built an extraordinary position on the Czech cultural scene.

The ability to address important social issues with insight, intelligence, and artistic quality is one of the reasons why the Dejvice Theatre has long been part of the activities we support.

dejvickedivadlo.cz

Life

Centrum Paraple

Our collaboration with Centrum Paraple is one of our longest-standing partnerships. For almost three decades, we have worked alongside an organisation that helps people with spinal cord injuries cope with their new life situation and return to an active and dignified life.

Over the course of our cooperation, many professional and personal ties have been established, which makes us appreciate the work and expertise of the entire Centrum Paraple team all the more. Every year we participate in the Run for Paraple and also support charitable activities associated with the TV show StarDance. We are proud to be part of the story of an organisation that combines professionalism, humanity and hope.

Architecture and places

Toulava

It is our philosophy to create better spaces for living. That's why we love to discover exceptional places and help them to develop. Toulava is a project which aims to bring together a diverse area in the middle of Bohemia, and commit itself to preserve the local region, which people could return to perhaps in decades to come. Ruined castles and forts on the tops of hills, rocks overlooking rivers, the most beautiful South Bohemian village in a rural Baroque style, the enchanting towns of Tábor and Bechyně and a wide range of other opportunities for spending your leisure time are what Toulava can offer its visitors.

toulava.cz

Architecture

Residential development means much more to us than just constructing buildings, selling them and making money. We aim to build structures that we and the entire community can be proud of. We strive to create buildings that have a positive impact on the lives of local residents.

Sport

ČZU Prague Volley Team

We are fans and supporters of this traditional volleyball club with over twenty years of tradition. This tradition is based in particular on high-quality and long-term work with children and young people, something the club has always considered a priority. As well as the Czech University of Life Sciences Volley Team, we also support the Czech Technical University Civil Engineering Faculty's basketball team.

vk-lvipraha.cz

Help where it's needed

Člověk v tísni (People in Need)

Fellowship and solidarity are values we cherish. The pain and misfortune of others moves us deeply, whether caused by a natural disaster or by the human hand. That's why we've been making donations through People in Need collections for almost ten years during natural and other disasters, such as the earthquakes in Haiti and Japan, the tornado in South Moravia, and the war in Ukraine in 2022.

clovekvtisni.cz

Employee donations

Collegiality and belonging

Every year, we give all our colleagues a gift for their birthday, and they have the opportunity to give this up and instead donate its value to charity. Every year, our employees proudly contribute tens of thousands of crowns to specific people or non-profit organizations which need help. These donations have been given, for example, to the organizations Cesta domů, the Rudná retirement home, and the Invisible Exhibition to help the blind. In 2022, we also celebrated Trigema's birthday by donating to Elpida, an organization dedicated to helping the elderly.

Soutěž a výstava Czech Nature Photo se koná pod záštitou manželky prezidenta ČR paní Evy Pavlové
The Czech Nature Photo competition and exhibition are held under the patronage of Eva Pavlová, wife of the President of the Czech Republic



Slavnostní vyhlášení výsledků soutěže Czech Nature Photo na Pražském hradě, červen 2025
Ceremonial announcement of the Czech Nature Photo competition results at Prague Castle, June 2025



Výstava 30 ročníků Grantu Prahy /tvůrčí stipendium soutěže Czech Press Photo udělované primátorem / - Mariánské náměstí, duben 2025
Exhibition of 30 years of the Prague Grant, the Czech Press Photo awarded by the Mayor of Prague, Mariánské Square, April 2025



Vzdělávací projekt mediální gramotnosti Nevákejte, fotte! organizované společností Czech Photo ročně absolvují stovky dětí po celé ČR.
The media literacy educational project Don't Just Snap, Take Photos!, organised by Czech Photo, is completed every year by hundreds of children across the Czech Republic



**Komentované prohlídky výstavy Czech Press Photo v Národním muzeu pro studenty
I veřejnost jsou nedílnou součástí činnosti organizace Czech Photo**
Guided tours of the Czech Press Photo exhibition at the National Museum for students
and the public are an integral part of Czech Photo's activities



Slavnostní předání šeku Centru Paraple
Ceremonial cheque presentation to Centrum Paraple



**Slavnostní ceremoniál vyhlášení cen 30. ročníku soutěže Czech Press Photo
v Národním muzeu. Soutěž se koná pod záštitou prezidenta republiky. Leden 2025**
Ceremonial announcement of the winners of the 30th Czech Press Photo competition
at the National Museum. The competition is held under the auspices of the President of the
Czech Republic. January 2025



Nadační podpora v rámci pořadu Star Dance, když hvězdy tančí
Endowment support as part of the TV show StarDance, When the Stars Dance



Rozvoj a podpora zaměstnanců

Employee development and support

V roce 2025 se oblast lidských zdrojů ve skupině Trigema soustředila na stabilizaci a rozvoj týmů, pokračující digitalizaci HR procesů a podporu dlouhodobě udržitelného výkonu celé skupiny. HR působilo jako partner jednotlivých společností a podporovalo jejich provozní i strategické cíle.

Skupina Trigema pokračovala v aktivním náboru zaměstnanců napříč všemi segmenty podnikání – od developmentu a stavebnictví přes IT a facility až po služby a volnočasové projekty. Důraz byl kladen především na obsazování klíčových odborných a technických pozic zásadních pro realizaci projektů. Součástí náborové strategie bylo také posilování značky Trigema jako zaměstnavatele prostřednictvím účasti na pracovních veletrzích, spolupráce se školami a prezentace společnosti jako stabilního a dlouhodobého zaměstnavatele.

Rok 2025 zároveň představoval další významný krok v rozvoji HR systémů. Navázali jsme na dosavadní využívání SAP HR a realizovali přechod na cloudové řešení SAP SuccessFactors. V této etapě byly implementovány moduly Employee Central a PMGM (Performance & Goals Management), které umožnily sjednotit personální data, základní HR procesy a řízení výkonu napříč skupinou. Projekt zahrnoval migraci dat, testování systému, školení zaměstnanců i spuštění ročního hodnocení výkonu v digitálním prostředí. Součástí rozvoje manažerských kompetencí byla také 360° zpětná vazba, která slouží jako nástroj podpory

leadershipu ve skupině. Pokračovali jsme také v systematickém rozvoji zaměstnanců prostřednictvím Trigema Akademie, která slouží jako platforma pro interní i externí vzdělávání. Realizována byla odborná školení zaměřená na technické, systémové i manažerské dovednosti v kombinaci prezenčního a online vzdělávání. Součástí vzdělávací strategie byla také Leadership akademie realizovaná v rámci společnosti Trigema Building, zaměřená na rozvoj klíčových manažerských kompetencí, podporu projektového řízení a sdílení know-how.

HR se v roce 2025 věnovalo také průběžné optimalizaci systému odměňování a zaměstnaneckých benefitů s ohledem na vývoj trhu práce a ekonomické podmínky. Současně probíhala příprava na změny v pracovněprávní legislativě, které byly promítnuty do interních směrnic.

In 2025, the HR area in the Trigema Group focused on stabilising and developing teams, continuing to digitise HR processes, and supporting the long-term sustainable performance of the entire Group. HR acted as a partner to individual companies and supported their operational and strategic goals.

The Trigema Group continued to actively recruit employees across all business segments – from development and construction, through IT and facilities, to services and leisure projects. The emphasis was placed primarily on filling key professional and technical positions essential for the implementation of projects. The recruitment strategy also included strengthening the Trigema brand as an employer through participation in job fairs, cooperation with schools and presenting the company as a stable and long-term employer.

The year 2025 also represented another significant step in the development of HR systems. We continued the previous use of SAP HR and made the transition to the cloud solution SAP SuccessFactors. In this stage, the Employee Central and PMGM (Performance & Goals Management) modules were implemented, which made it possible to unify personnel data, basic HR processes and performance management across the Group. The project included data migration, system testing, employee training and the launch of annual performance evaluation in a digital environment.

The development of managerial competencies also included 360° feedback, which serves as a tool to support leadership in the Group. We also continued the systematic development of employees through the Trigema Academy, which serves as a platform for internal and external education. Professional training focused on technical, system and managerial skills was implemented in a combination of face-to-face and online education. The educational strategy also included the Leadership Academy implemented within the Trigema Building company, focused on the development of key managerial competencies, project management support and know-how sharing.

In 2025, HR also focused on continuously optimising the remuneration system and employee benefits with regard to labour market developments and economic conditions. At the same time, preparations were underway for changes in labour legislation, which were reflected in internal guidelines.

Společně tvoříme
příběhy života.
*Together, we create
stories of life.*

Teambuilding Trigema



Teambuilding Trigema



Vyhlašování soutěže IPAX v Londýně
Announcement of the IPAX competition in London



Vyhlašování soutěže Best Of Realty 2024
Announcement of the Best of Realty 2024 competition



Vyhlašování soutěže CEEQA ve Varšavě
Announcement of the CEEQA competition in Warsaw



Běh pro Paraple, Malesický park
Umbrella Run, Malesický Park



Vánoční večírek; Christmas party



Vánoční večírek; Christmas party



Vánoční večírek; Christmas party



Vánoční večírek; Christmas party



Úspěchy a ocenění

Successes and awards

Stavba roku 2025

Projekt LIHOVAR Smíchov získal za svou etapu Sever prestižní titul Stavba roku 2025 udělovaný Nadací pro rozvoj architektury a stavitelství. Ocenění potvrzuje vysokou architektonickou, urbanistickou i realizační kvalitu projektu, který je součástí nové městské čtvrti Smíchov Riverside. Porota ocenila zejména propojení moderního bydlení, kvalitního veřejného prostoru a zachování industriálního charakteru lokality.

IPAX

Fragment získal prestižní ocenění na International Property Awards v Londýně, odkud si odnesl hned tři ceny za nejlepší projekt v České republice. Tento úspěch výrazně posílil jeho pozici na českém i mezinárodním poli. Jako navazující ocenění v evropském kole byl následně Fragment vyhodnocen jako Best Apartment/Condominium. Stal se tak nejlepším evropským projektem ve své kategorii. Ocenění za nejlepší developerský marketing v Evropě zároveň získala i agentura Henceforth, která byla autorem názvu a vizuální identity projektu.

Best of Realty

Na podzim roku 2024 jsme s naším dalším výjimečným projektem LIHOVAR – I. etapa, blok Sever zvítězili v prestižní soutěži Best of Realty, známé jako „realitní Oscari“. V kategorii Nájemní bydlení jsme získali prvenství zejména za odvážné umístění mezi dvěma rušnými komunikacemi, ale také za jeho urbanistickou a architektonickou kvalitu a důsledné zaměření na udržitelnost.

CEEQA

Fragment získal nejvyšší ocenění a stal se rezidenční stavbou roku CEEQA, která jsou považována za jedno z nejprestižnějších ocenění v oblasti nemovitostí ve střední a východní Evropě (CEE). Výjimečné projekty, společnosti a profesionálové v oboru nemovitostí v této regionální oblasti byly vyhlášeny na galavečeru CEEQA 2024 ve Varšavě.

CIJ Awards

Fragment získal také další ocenění – v soutěži CIJ Awards získal hned 20 cen včetně Best Residential Development with more than 60 apartments a Best Architectural Development of the Year.

Building of the Year 2025

The LIHOVAR Smíchov project has won the prestigious title of Building of the Year 2025 for its North phase, awarded by the Foundation for the Development of Architecture and Civil Engineering. The award confirms the high architectural, urban and implementation quality of the project, which is part of the new Smíchov Riverside urban district. The jury particularly appreciated the combination of modern housing, high-quality public space and the preservation of the industrial character of the location.

IPAX

Fragment obtained a prestigious award at the International Property Awards in London, where it won three awards for the best project in the Czech Republic. This success significantly strengthened its position both nationally and internationally. As a follow-up award in the European round, Fragment was evaluated as the Best Apartment/Condominium. It thus became the best European project in its category! The award for the best developer marketing in Europe was also obtained by Henceforth agency, which was the author of the name and visual identity of the project.

Best of Realty

In autumn 2024, we won the pretigious competition Best of Realty, known as the “real-estate Oscars” with our further extraordinary project – Lihovar – Phase I,

block North. In the category of Rental Housing, we won first place in particular for its courageous location between two busy roads, but also for its city planning and architectural quality and consistent focus on sustainability.

CEEQA

Fragment won the highest award and became the CEEQA Residential Building of the Year, considered one of the most prestigious real estate awards in Central and Eastern Europe (CEE). Outstanding projects, companies and real estate professionals in the field of real estate in the regional area were announced at the CEEQA 2024 gala in Warsaw, Real Estate Project of the Year 2024.

CIJ Awards

Fragment also obtained further awards – in the competition SIJ Awards it won two awards – it became the Best Residential Development with more than 60 apartments and Best Architectural Development of the Year.

Vedení skupiny

Group Management

Marcel Soural (*1965), předseda představenstva skupiny Trigema a.s. Přední osobnost v oblasti českého developmentu. Vystudoval Stavební fakultu ČVUT v Praze a po krátkém působení ve stavebních firmách v Německu a v Čechách spoluzaložil se dvěma partnery v roce 1994 stavební společnost Trigema, která se během let rozvinula ve významnou developerskou skupinu s vlastní stavební společností a vlastní firmou na správu budov a facility management. Marcel Soural je v současné době jediným akcionářem a předsedou představenstva Trigemy a také statutárním orgánem všech projektových společností. Je též členem dozorčí rady Centra Paraple, správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí a členem ČKAIT činných ve výstavbě.

*Marcel Soural (*1965), Chairman of the Board of the Trigema Group and a leading figure in the Czech developer field. He studied at the Faculty of Civil Engineering at the Czech Technical University in Prague, and after briefly working for construction companies in Germany and the Czech Republic, he co-founded the Trigema construction company with two partners in 1994. Over the years, the company expanded, becoming a major developer group with its own construction company and building administration and facility management company. Marcel Soural is currently the sole shareholder and Chairman of the Board of Trigema and the statutory body of all project companies. He is also a member of the Paraple Centrum's Supervisory Board, the administrative board of the Association for the Development of the Real Estate Market, and the Czech Chamber of Authorised Engineers and Technicians active in construction.*



Karel Branda (*1964), místopředseda představenstva, jednatel společnosti Trigema Development s.r.o. Vystudoval Stavební fakultu ČVUT. Ve společnosti Trigema působí od roku 1998, kdy nastupoval na pozici stavbyvedoucího. Předtím působil ve společnostech Klima Praha, Stapo Praha, Prefa Trmice – Eurocast a Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem. Od roku 2007 do poloviny roku 2021 působil v roli předsedy představenstva dceřiné společnosti Trigema Building, od roku 2014 do roku 2019 pak současně jako statutární ředitel společnosti Trigema Building. V polovině roku 2021 přešel do mateřské společnosti, kde působí v roli provozního ředitele a v dceřiné developerské společnosti Trigema Development vede realizace projektů.

*Karel Branda (*1964), Deputy Chairman of the Board and director of Trigema Development s.r.o.. He studied at the Czech Technical University's Civil Engineering Faculty. He has worked at Trigema since 1998, when he took on the role of site manager. Prior to that, he worked for Klima Praha, Stapo Praha, Prefa Trmice – Eurocast and Vodohospodářské stavby Ústí nad Labem. From 2007 until mid-2021, he was Chairman of the Board of a subsidiary, Trigema Building, and from 2014 to 2019 he was also Statutory Director of Trigema Building. In mid-2021, he transferred to the parent company, where he holds the role of Operations Director, and he also heads Project Implementation at a subsidiary, Trigema Development.*



Jakub Korf

*Jakub Korf (*1986), člen představenstva skupiny Trigema a finanční ředitel společnosti Trigema. Vystudoval Fakultu informatiky a managementu na Univerzitě Hradec Králové. Ve skupině Trigema působí od roku 2022, kdy nastoupil na pozici finančního ředitele celé skupiny a stal se členem představenstva. Má za sebou dlouholeté zkušenosti v oblasti financí, poradenství a real estate – například v poradenské společnosti PricewaterhouseCoopers nebo na různých manažerských pozicích v CPI Property Group. Je členem Mezinárodní asociace certifikovaných účetních (ACCA). V Trigemě je zodpovědný za komplexní finanční řízení skupiny, externí financování a vztahy s investory.*

*Jakub Korf (*1986), Member of the Board of Directors of the Trigema Group, and Trigema Financial Director. He studied at the University of Hradec Králové's Faculty of Informatics and Management. He has worked at Trigema since 2022, when he became Financial Director for the entire Group and joined the Board. He has many years of experience in finance, consultancy and real estate – such as having worked for consultants PricewaterhouseCoopers and at various management positions at CPI Property Group. He is a member of the Association of Chartered Certified Accountants (ACCA). He is responsible for the complete financial management of the Group, external financing and relations with investors.*



Radim Šponar (*1978), člen představenstva, výkonný ředitel společnosti Trigema Building a.s. Vystudoval Vysokou školu báňskou - Technickou univerzitu Ostrava. Ve skupině Trigema působí od roku 2018, kdy nastoupil na pozici obchodního ředitele. Předtím působil ve společnostech Geosan Group jako regionální ředitel, Hochtief CZ jako výrobní ředitel a Subterra jako projektový manažer. V září 2020 se stal členem představenstva společnosti Trigema Building a v červnu 2021 jejím předsedou představenstva a výkonným ředitelem. Ve společnosti je kompletně odpovědný za strategické řízení a rozvoj stavební divize a největší dceřiné společnosti Trigema Building.

*Radim Šponar (*1978), Member of the Board and Executive Director of Trigema Building a.s.. He graduated from the Mining University – Technical University of Ostrava. He has worked for the Trigema Group since 2018, when he joined as Head of Sales. He had previously worked for Geosan Group as Regional Director, Hochtief CZ as Production Director and Subterra as Project Manager. In September 2020, he became a Member of the Board of Trigema Building, and in June 2021 Head of the Board and Executive Director of Trigema Building. Within the company, he bears full responsibility for strategic management and development of the building division and the largest subsidiary, Trigema Building.*



Rudolf Kraina

Rudolf Kraina (*1982), člen představenstva skupiny Trigema, výkonný ředitel společnosti Trigema Rental. Vystudoval Fakultu stavebního inženýrství na Vysoké škole báňské v Ostravě. Ve skupině Trigema působí od roku 2021, kdy nastoupil jako jednatel společnosti Trigema Facility. Má za sebou dlouholeté zkušenosti u předních developerských společností – působil jako Head of Facility Management ve společnosti CPI Property Group nebo jako Managing Director ve společnosti Skanska Facility. V Trigemě je zodpovědný za pronájem a provoz všech nemovitostí skupiny.

*Rudolf Kraina (*1982), Member of the Board of Trigema Group, Executive Director of Trigema Rental. He studied at the Faculty of Civil Engineering at the Mining University in Ostrava. He has worked at Trigema since 2021, when he became Director at Trigema Facility. He has many years of experience in leading development companies – he was Head of Facility Management at CPI Property Group and Managing Director at Skanska Facility. At Trigema, he is responsible for the leasing and operation of all the Group's properties.*



Ondřej Beneš

*Ondřej Beneš (*1984), člen představenstva a strategický obchodní ředitel společnosti Trigema a.s. Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze, obor Mezinárodní obchod, a svou expertizu si dále rozšířil na prestižní IMD Business School v Lausanne, kde absolvoval program Skanska Top Executive. Ve skupině Trigema působí od roku 2024, kam nastoupil s více jak 14letou zkušeností v oblasti rezidenčního developmentu. Své profesní směřování spojil dlouhodobě se společností Skanska Residential, kde posledních sedm let působil jako ředitel akvizic a business developmentu. V Trigemě má na starosti tvorbu a realizaci dlouhodobé obchodní koncepce skupiny. Zodpovídá za řízení prodeje a marketingu, propojování dat napříč firmou, včetně vedení BI týmu. Jeho úkolem je analýza tržních příležitostí a strategický rozvoj obchodního potenciálu skupiny.*

Ondřej Beneš (1984), Member of the Board and Strategic Commercial Director of Trigema a.s. He studied at the University of Economics in Prague, subject International Trade, and extended his expertise at the prestigious IMD Business School in Lausanne, where he studied the program Skanska Top Executive. He has worked in Trigema Group since 2024, to which he joined with more than 14 years of experience in the field of residential development. He joined his long-term professional career with Skanska Residential, where he worked as Director of Acquisition and Business Development for the most recent seven years. In Trigema, he is responsible for the creation and realization of the long-term business concept of the Group. He is responsible for management of sales and marketing and data connection across the company, including management of the BI team. His task is to analyze market opportunities and strategic development of the business potential of the Group.

Výkonný management skupiny v roce 2025

Group Executive Management in 2025



Ing. Marcel Soural

předseda představenstva skupiny
Trigema a.s.



Ing. Karel Branda

místopředseda představenstva
jednatel Trigema Development s.r.o.



Ing. Radim Šponar

člen představenstva
výkonný ředitel Trigema Building a.s.



Ing. Rudolf Kraina

člen představenstva
výkonný ředitel Trigema Facility s.r.o.



Josef Moravec

místopředseda představenstva
Trigema Building a.s.
ředitel přípravy staveb Trigema Building a.s.



Ing. Jan Krampla

vedoucí interního auditu
Trigema a.s.



Mgr. Daniela Čadková

vedoucí HR oddělení
Trigema a.s.



Lenka Vašutová

Head of Asset Management
Trigema Facility s.r.o.



Ing. Jakub Korf, FCCA

člen představenstva
finanční ředitel Trigema a.s.



Ing. Ondřej Beneš

člen představenstva
strategický obchodní ředitel Trigema a.s.



Vít Soural, MSc.

jednatel FLAT ZONE s.r.o.
jednatel Dataligence s.r.o.



Ing. Milan Roček

jednatel Dataligence s.r.o.



Ing. Luděk Kadlíček

člen představenstva
Trigema Building a.s.
výrobní ředitel Trigema Building a.s.



Tomáš Zavřel

člen představenstva
Trigema Building a.s.
strategický obchodní ředitel
Trigema Building a.s.



Erik Březina

ředitel realizace developerských
projektů Trigema Development s.r.o.



Ing. Daniel Jedlička

ředitel přípravy developerských
projektů Trigema Development s.r.o.



Ing. Veronika Souralová

statutární ředitelka
Czech Photo o.p.s.
Není součástí konsolidačního celku



Ing. Michal Tota

člen dozorčí rady
ředitel IT Trigema a.s.



Ing. Marek Jedlička

jednatel Black n' Arch s.r.o.
Není součástí konsolidačního celku



Ing. René Roštejnský

předseda představenstva
Resortu Rokytnice



Filip Braun

člen představenstva
provozní ředitel Resortu Rokytnice



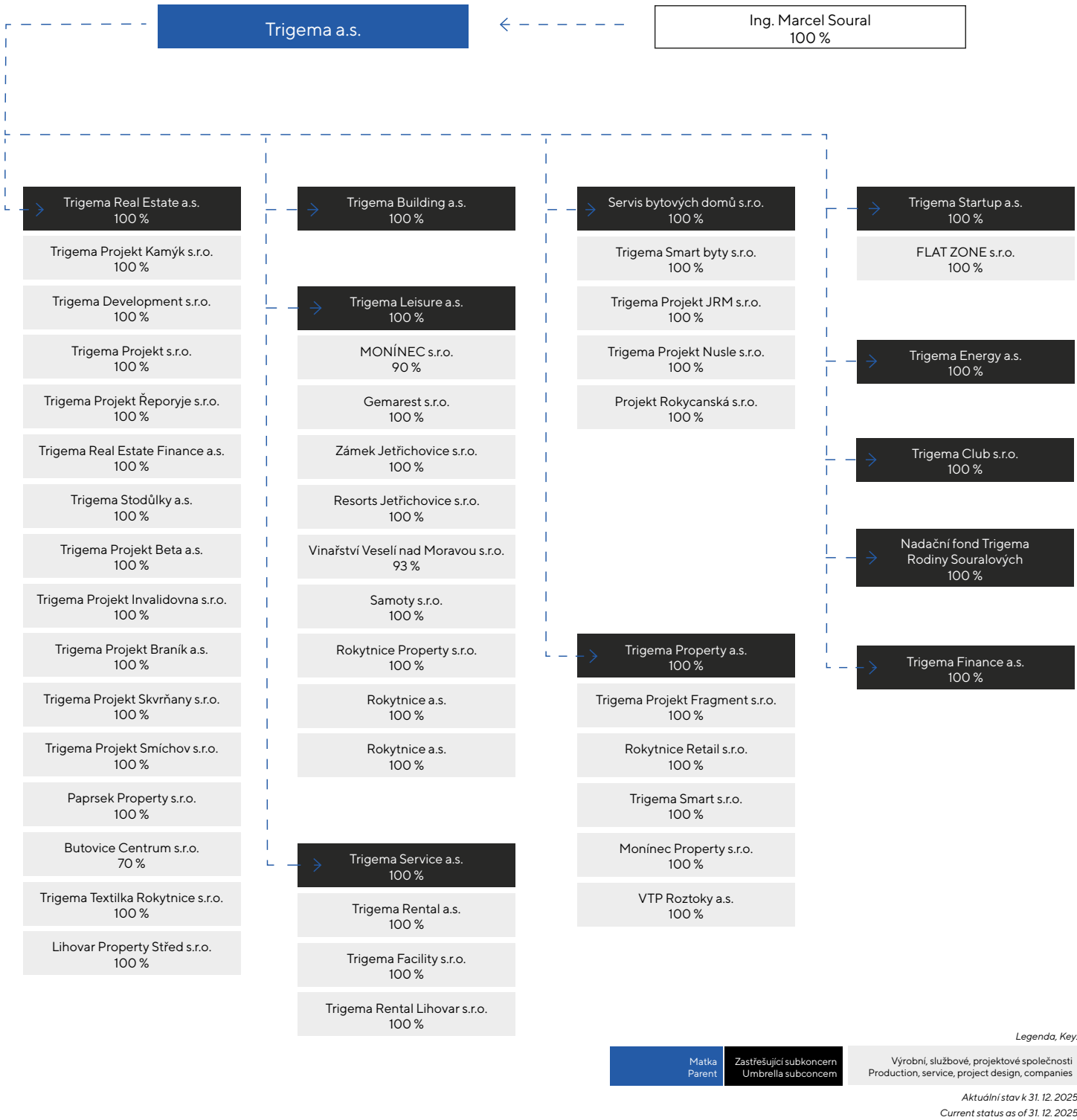
Jaroslav Krejčí ml.

jednatel, výkoný ředitel
Moninec s.r.o.



Tomáš Zbořil

jednatel a enolog vinařství Dog in Dock



Následné události

Subsequent events

Začátkem roku 2026 došlo k převodu vlastnického práva k akciím ve společnosti VTP ROZTOKY a.s. a novým jediným akcionářem se stala spřízněná společnost Trigema Fund SICAV a.s. Změna vlastnictví byla do obchodního rejstříku zapsána 5. března 2026.

V lednu 2026 společnost Trigema Real Estate a.s. prodala svůj 100% podíl ve společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema. Změna vlastnictví byla do obchodního rejstříku zapsána 2. února 2026. Dále byla v lednu přejmenována společnost Trigema Projekt Kappa s.r.o. na Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.

V únoru 2026 byla přejmenována společnost Trigema Projekt Řeporyje s.r.o. na Rokytnice Square s.r.o. a společnost Paprsek Property s.r.o. na Perk Property s.r.o. Ve společnosti Trigema Leisure a.s. došlo k navýšení obchodního podílu společnosti Monínec s.r.o. na 91119/95915, tj. 95%.

Na konci března 2026 založila společnost Trigema Real Estate a.s. společnost Trigema Projekt Benešov s.r.o. a Trigema Projekt Kolben s.r.o.

Koncem dubna nakoupila společnost Trigema Projekt Benešov s.r.o. 100% podíly ve společnostech BN property alfa, a.s. a BN property beta, a.s.

V květnu 2026 založila společnost Trigema Real Estate a.s. společnost Trigema Projekt Moravan s.r.o. a společnost Trigema Building a.s. založila společnost BuildDepot s.r.o.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

At the beginning of 2026, ownership of the shares in VTP ROZTOKY a.s. was transferred and the related company Trigema Fund SICAV a.s. became the new sole shareholder. The change of ownership was registered in the Commercial Register on 5 March 2026.

In January 2026, Trigema Real Estate a.s. sold its 100% share in Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. within the Trigema consolidation group. The change of ownership was registered in the Commercial Register on 2 February 2026. Also in January, Trigema Projekt Kappa s.r.o. was renamed Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.

In February 2026, Trigema Projekt Řeporyje s.r.o. was renamed Rokytnice Square s.r.o. and Paprsek Property s.r.o. was renamed Perk Property s.r.o. In Trigema Leisure a.s., the ownership interest in Monínec s.r.o. was increased to 91119/95915, i.e. 95%.

At the end of March 2026, Trigema Real Estate a.s. established Trigema Projekt Benešov s.r.o. and Trigema Projekt Kolben s.r.o.

At the end of April, Trigema Projekt Benešov s.r.o. acquired 100% shares in BN property alfa, a.s. and BN property beta, a.s.

In May 2026, Trigema Real Estate a.s. established Trigema Projekt Moravan s.r.o. and Trigema Building a.s. established BuildDepot s.r.o.

As at the date of preparation of the financial statements, the company's management is not aware of any other significant subsequent events that would affect the consolidated financial statements as at 31 December 2025.

Kontakty

Contacts

Mateřská společnost Trigema a.s. sdružuje jednotlivé sesterské společnosti, které sídlí na této adrese:
The parent company Trigema a.s. associates different sister companies, which are based at the following address:
Explora Business Centre Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky
+ 420 227 355 211, trigema@trigema.cz, trigema.cz

Jedná se o následující společnosti:
These comprise the following companies:

Mateřská společnost Trigema a.s.
Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Kamýk s.r.o.
Trigema Development s.r.o.
Trigema Real Estate Finance a.s.
Trigema Projekt Beta a.s.
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.
Trigema Projekt s.r.o.
Trigema Stodůlky a.s.
Trigema Projekt Braník a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.
Butovice Centrum s.r.o.
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.
Paprsek Property s.r.o.
Lihovar Property Střed s.r.o.
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.
Trigema Building a.s.
Trigema Service a.s.

Trigema Facility s.r.o.
Trigema Rental a.s.
Trigema Rental Lihovar s.r.o.
Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart byty s.r.o.
Trigema Projekt JRM s.r.o.
Trigema Projekt Nusle s.r.o.
Projekt Rokycanská s.r.o.
Trigema Leisure a.s.
Hotel Rochlitz s.r.o.
Monínec, s.r.o.
Gemarest s.r.o.
Zámek Jetřichovice s.r.o.
Resorts Jetřichovice s.r.o.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.
Samoty s.r.o.
Rokytnice Property s.r.o.
Rokytnice a.s.
Monínec Property s.r.o.

VTP Roztoky a.s.
Trigema Startup a.s.
FLAT ZONE s.r.o.
Trigema Energy a.s.
Trigema Club s.r.o.
Nadační fond Trigema rodiny Souralových
Trigema Finance a.s.
Trigema Property a.s.
VTP Roztoky a.s.
Trigema Smart s.r.o.
Monínec Property s.r.o.
Rokytnice Retail s.r.o.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.

Ostatní adresy společností a poboček skupiny:
Other addresses of Group companies and

branch offices:
Prodejní centrum společnosti Trigema
Trigema sales centre
Bucharova 2641/14 (přízemí budovy Explora Business Centre), 158 00 Praha 5, +420 800 340 350, prodej@trigema.cz
Fragment sales centre
Sokolovská 713/111c (přízemí), 186 00 Praha 8, +420 800 340 350, prodej@trigema.cz
– Monínec s.r.o., Monínec 7, 257 91 Sedlec-Prčice, tel.: +420 317 721 417, e-mail: info@moninec.cz, www.moninec.cz
– Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o., Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou, e-mail: info@dockindock.com, www.dogindock.com
– Rokytnice a.s., Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou, tel.: +420 733 733 053, e-mail: info@skiroky.cz, www.skiareal-rokytnice.cz

Spolupracujeme:
We co-operate with:
– Black n´ Arch, s.r.o., Na Zlatě 2835/3, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, e-mail: info@blacknarch.cz, www.blacknarch.cz
– CZECH PHOTO o.p.s., Seydlerova 2835/4, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, e-mail: cp@czechphoto, www.czechphoto.org
– Czech Photo Centre s.r.o., Seydlerova 2835/4, 158 00 Praha 5 – Stodůlky, e-mail: cp@czechphoto, www.czechphoto.org

Účetní závěrka

a zpráva auditora

Zpráva o vztazích

Financial Statements

and Auditor’s Report

on Relations



Trigema a.s.

PŘÍLOHA

v konsolidované účetní závěrce
k 31. prosinci 2025

Název společnosti:	Trigema a.s.
Sídlo:	Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14, PSČ 158 00
Právní forma:	Akciová společnost
IČO:	614 66 123



Obsah	
A. Všeobecné informace.....	1
1. Založení a charakteristika společnosti.....	1
1.1 Vlastníci konsolidující společnosti.....	1
1.2 Organizační struktura konsolidující společnosti.....	1
1.3 Orgány mateřské společnosti k 31. prosinci 2025	1
1.4 Činnost společností skupiny.....	2
2. Vymezení konsolidačního celku.....	2
2.1 Změny v konsolidačním celku v roce 2025	7
2.2 Změny v konsolidačním celku v roce 2024	8
B. Východiska pro sestavení účetní závěrky	8
1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS.....	9
2. Přehled významných účetních metod, pravidel a postupů	10
2.1 Vysvětlení přechodu na IFRS.....	21
2.2 Informace o vlivu přechodu na standardy IFRS	26
3. Goodwill	27
4. Nehmotná aktiva.....	29
5. Pozemky, budovy a zařízení	30
6. Aktivum z práva k užívání	31
7. Investice do nemovitostí	33
8. Investice do finančních aktiv.....	34
9. Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	34
10. Pohledávky z finančního leasingu.....	35
11. Přijaté zálohy a ostatní aktiva	35
12. Zásoby	35
13. Smluvní aktiva.....	36
14. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky.....	36
15. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	38
16. Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	38
17. Vlastní kapitál.....	39
18. Emitované dluhopisy.....	41
19. Deriváty	47
20. Úvěry a půjčky	48
21. Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	55
22. Krátkodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	55
23. Splatné daňové závazky	55
24. Závazky z leasingu	56
25. Rezervy	56
26. Smluvní závazky	57
27. Výnosy	57
28. Spotřeba materiálu a energie.....	58

29.	Služby	58
30.	Osobní náklady	58
31.	Úrokové náklady	58
32.	Daň z příjmů.....	59
33.	Závazky nevykázané v rozvaze	60
34.	Prodej dceřiného podniku	64
35.	Řízení finančních rizik.....	65
35.1	Úvěrové riziko	65
35.2	Riziko likvidity	65
35.3	Úrokové riziko	66
35.4	Měnové riziko	67
35.5	Kapitálové riziko	69
36.	Transakce se spřízněnými stranami	69
37.	Manažerské ukazatele výkonnosti	70
38.	Následné události	70
39.	Schválení účetní závěrky	71

A. Všeobecné informace

1. Založení a charakteristika společnosti

Trigema a.s. („mateřská společnost“) je česká právnická osoba, akciová společnost, která byla založena 27. května 1994. Společnost je zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12794.

1.1 Vlastníci konsolidující společnosti

Akcionáři společnosti k 31. prosinci 2025 jsou:

Vlastník	IČO	Sídlo	Podíl na ZK
Ing. Marcel Soural	x	Vodárenská 26/5, 147 00 Praha 4 - Podolí	51,875 %
Trigema Group a.s.	233 89 711	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	38,125 %
Trigema Plus a.s.	234 02 326	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	10 %

Sídlo společnosti:

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 – Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo:

614 66 123

Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti za rok končící 31. prosincem 2025 zahrnuje mateřskou společnost a její dceřiné společnosti (dále společně „skupina Trigema“ nebo „Skupina“). Seznam významných subjektů Skupiny a změny ve Skupině za rok 2025 a rok 2024 jsou uvedeny v kapitole Vymezení konsolidačního celku této Konsolidované účetní závěrky.

1.2 Organizační struktura konsolidující společnosti

Společnost je rozdělena do následujících oddělení:

- Oddělení vnitřního auditu
- IT oddělení
- Marketingové oddělení
- Účetní oddělení
- Controllingové oddělení
- Personální oddělení
- Oddělení Business intelligence

1.3 Orgány mateřské společnosti k 31. prosinci 2025

Členové představenstva

Ing. Marcel Soural (předseda)

Ing. Karel Branda (místopředseda)

Ing. Jakub Korf

Ing. Rudolf Kraina

Ing. Radim Šponar

Členové dozorčí rady

Jitka Weissová (předseda)

Ing. Michal Tota

Ing. Ondřej Beneš

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

1.4 Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb – zateplení, rekonstrukce, výstavba průmyslových, administrativních a bytových objektů
- Správa nemovitostí
- Facility management
- Provozování hotelu a kongresového centra
- Provozování sportovních středisek
- Provozování vědeckotechnických parků
- Realitní činnost
- Pronájem nemovitostí

2. Vymezení konsolidačního celku

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2025:

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti
Trigema a.s.	614 66 123	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

Ovládané společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na základním kapitálu	Bezprostřední vlastník
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70 %	Trigema Real Estate a.s.
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.
Lihovar Property Střed s.r.o.	213 62 882	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Monínec Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Property a.s.
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínec 7, 257 91 Sedlec - Prčice	90 %	Trigema Leisure a.s.
Perk Property s.r.o. (dříve Paprsek Property s.r.o.)	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Servis bytových domů s.r.o.
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.

Rokytnice a.s.	274 95 884	Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou	100 %	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.
Samoty s.r.o.	241 20 341	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.
Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Building a.s.	276 53 579	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Club s.r.o.	211 87 258	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Energy a.s.	083 07 245	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Facility s.r.o.	256 54 926	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Service a.s.
Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)	045 34 344	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Finance a.s.	087 15 343	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Leisure a.s.	019 48 261	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky	100 %	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.)	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Servis bytových domů s.r.o.
Rokytnice Square s.r.o. (dříve Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.)	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.

Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Rental a.s.	090 43 799	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Service a.s.
Trigema Rental Lihovar s.r.o.	212 49 768	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Service a.s.
Trigema Service a.s.	030 96 114	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Property a.s.
Trigema Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	211 65 238	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou	93,3 %	Trigema Leisure a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
Nadační fond Trigema rodiny Souralových	213 62 866	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.

Podíl na základním kapitálu představuje i podíl na hlasovacích právech.

Konsolidační celek k 31.12.2024

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti		
Trigema a.s.	614 66 123	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky		

Ovládané společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na základním kapitálu	Bezprostřední vlastník
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70 %	Trigema Real Estate a.s.
Dataligence s.r.o.	241 60 130	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Startup a.s.
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Lihovar Property Střed s.r.o.	213 62 882	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Monínec Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínec 7, 257 91 Sedlec - Prčice	90 %	Trigema Leisure a.s.
Paprsek Property s.r.o.	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Servis bytových domů s.r.o.
PV Roztoky s.r.o.	241 45 505	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice a.s.	274 95 884	Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou	100 %	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.
Samoty s.r.o.	241 20 341	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.
Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Building a.s.	276 53 579	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.

Trigema Club s.r.o.	211 87 258	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Energy a.s.	083 07 245	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Facility s.r.o.	256 54 926	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Service a.s.
Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)	045 34 344	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Investment Finance a.s.	087 15 343	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
Trigema Leisure a.s.	019 48 261	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky	100 %	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Rental a.s.	090 43 799	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Service a.s.

Trigema Rental Lihovar s.r.o.	212 49 768	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Service a.s.
Trigema Service a.s.	030 96 114	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
Trigema Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	211 65 238	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Property s.r.o.	216 72 890	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou	93,3 %	Trigema Leisure a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
Nadační fond Trigema rodiny Souralových	213 62 866	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema a.s.
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.
Hotel Rochlitz s.r.o.	240 345 25	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice Retail s.r.o.	240 345 41	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)

Podíl na základním kapitálu představuje i podíl na hlasovacích právech.

2.1 Změny v konsolidačním celku v roce 2025

Prodeje společností

K 1. lednu 2025 došlo k převodu vlastnického práva k podílu v PV Roztoky s.r.o. a novým jediným společníkem se stal Eaton Elektrotechnika s.r.o. Následně došlo ke stejnému datu k zápisu nového společníka do obchodního rejstříku.

Dne 11. prosince 2025 došlo k prodeji společnosti Vinařství Property s.r.o. a Lihovar Property s.r.o. a VTP Roztoky a.s. a nový jediným vlastníkem se stala společnost Trigema Fund SICAV a.s.

K rozvahovému dni nedošlo k převodu akcií společnosti VTP Roztoky a.s. na nového vlastníka. Společnost VTP Roztoky a.s. je tak k 31. prosinci 2025 stále zahrnuta do konsolidačního celku a klasifikována jako Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji v kapitole 16.

Ostatní změny bez dopadu na konsolidační celek

Dne 11. prosince 2025 byla společnost Trigema Projekt Fragment s.r.o. prodána společnosti Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.). Tato transakce nemá žádný vliv na ovládání společnosti a společnost je dále součástí konsolidačního celku.

Trigema Investment a.s. v květnu 2025 prodala 100% obchodní podíl společnosti Trigema Investment Finance a.s. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Trigema a.s. Změna vlastnictví byla do obchodního rejstříku zapsána 3. června 2025. Ke stejnému datu došlo k přejmenování prodané společnosti na Trigema Finance a.s.

V srpnu 2025 došlo ke změně názvu společnosti Trigema Investment a.s. na Trigema Property a.s.

Trigema Real Estate a.s. v listopadu 2025 prodala 100% obchodní podíl společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema do společnosti Trigema Property a.s. Změna vlastnictví byla do obchodního rejstříku zapsána 11. prosince 2025.

Nově založené společnosti

V prosinci 2025 byla založena společnost Rokytnice Retail s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema Property a.s.

V prosinci 2025 byla založena společnost Hotel Rochlitz s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema Leisure a.s.

Přeměny společností

Dne 2. června 2025 došlo k převodu majetku společnosti Dataligence s.r.o. na společnost FLAT ZONE s.r.o. zápisem obchodní přeměny fúzí do veřejného rejstříku. Rozhodný den fúze byl stanoven na 1. ledna 2025.

2.2 Změny v konsolidačním celku v roce 2024

Nově založené společnosti

V lednu 2024 byla založena společnost Trigema Club s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema a.s. Společnost Trigema a.s. následně v březnu 2024 založila Nadační fond Trigema (v prosinci 2024 přejmenován na Nadační fond Trigema rodiny Souralových) se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky.

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

V únoru 2024 byla založena společnost Trigema Rental Lihovar s.r.o. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 Stodůlky se 100% podílem společnosti Trigema Service a.s.

Nakoupené obchodní podíly

V prosinci 2024 společnost Trigema Startup a.s. dokoupila zbývajících 49% obchodní podíl ve společnosti Dataligence s.r.o.

Ostatní změny bez dopadu na konsolidační celek

V červenci 2024 došlo ke změně sídla společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. z adresy Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou na adresu Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou.

B. Východiska pro sestavení účetní závěrky

Tato konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (účetními standardy IFRS), které byly schváleny pro použití v Evropské unii (IFRS-EU).

Skupina sestavuje tuto konsolidovanou závěrku v souladu s IFRS 1 poprvé za období končící 31. prosincem 2025, na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu Skupiny v souladu s §19a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví o použití IFRS-EU. Vliv přechodu je popsán v kapitole 2.1.

Tato účetní závěrka je sestavena za kalendářní rok k 31. prosinci 2025. Jako srovnávací období je prezentován rok 2024 končící 31. prosincem 2024. Dle IFRS 1 Skupina navíc zveřejňuje srovnávací výkaz o finanční pozici k 1. lednu 2024.

Skupina 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.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Tato účetní závěrka vychází z předpokladu, že skupina bude schopna pokračovat ve své činnosti, neboť vedení je přesvědčené, že skupina má zdroje nezbytné k tomu, aby ve svých podnikatelských aktivitách v dohledné budoucnosti pokračovala. Toto přesvědčení se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

Funkční a vykazovací měna

Účetní závěrka skupiny je sestavena ve funkční měně skupiny, kterou je koruna česká (Kč). Všechny částky jsou zaokrouhleny na nejbližší tisíce, s výjimkou případů, kdy je uvedeno jinak.

Použití odhadů a úsudků

Při uplatňování účetních pravidel skupiny se od vedení vyžaduje, aby provádělo úsudky (kromě úsudků zahrnujících odhady), jež mají významný dopad na vykázané částky, a vypracovalo odhady a předpoklady o výši účetní hodnoty aktiv a závazků, která není okamžitě zřejmá z jiných zdrojů. Odhady a příslušné předpoklady jsou založeny na zkušenostech z minulých období a jiných faktorech, které se v daném případě považují za relevantní. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Úpravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad upraven (pokud má úprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření úpravy a v budoucích obdobích (pokud má úprava vliv na běžné i budoucí období).

Oceňování reálnou hodnotou

Některá aktiva a závazky skupiny se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou.

Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku skupina angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou. Reálnou hodnotou jsou oceňovány především Investice do nemovitostí a zajišťovací instrumenty.

1. Nové a novelizované účetní standardy IFRS

Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté Evropskou unií, které byly vydány, avšak dosud nejsou účinné

K datu schválení této účetní závěrky skupina neaplikovala následující novelizovaný IFRS účetní standard, který byl vydán a rovněž přijat Evropskou unií, avšak dosud není v Evropské unii účinný:

Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění	Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	Účinné od 1. 1. 2026
Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění	Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě	Účinné od 1. 1. 2026
Roční zdokonalení účetních standardů IFRS	Úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Účinné od 1. 1. 2026

Vedení neočekává, že by přijetí výše zbylých uvedených úprav stávajících standardů mělo významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích.

Nové účetní standardy IFRS přijaté Evropskou unií, které byly vydány, nejsou účinné, ale skupina využila možností 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 měřítcích 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 skupiny se rozhodlo přijmout IFRS 18 již pro závěrku k 31. prosince 2025 se srovnatelnými údaji k 31. prosinci 2024.

Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií

Následující nové a novelizované IFRS účetní standardy nebyly dosud schváleny k používání v EU a skupina je tedy nemohla aplikovat:

IFRS 19	Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	Účinné od 1. 1. 2027
Úpravy IAS 21	Převod do hyperinflační měny vykazování	Účinné od 1. 1. 2027
Úpravy IFRS 10 <i>Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků</i>	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem	Rada IASB datum účinnosti dočasně zrušila

Tyto standardy jsou stále předmětem analýzy Skupiny. Vedení však neočekává, že by přijetí výše uvedených nových standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích.

2. Přehled významných účetních metod, pravidel a postupů

a) Východiska pro konsolidaci

Účetní závěrka obsahuje účetní závěrku mateřské společnosti a účetních jednotek, které skupina kontroluje. Kontroly je dosaženo v případě, že skupina:

- má moc nad jednotkou, do níž bylo investováno,
- je vystavena variabilním výnosům nebo má právo na tyto výnosy na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala, a
- má schopnost využívat moc nad jednotkou, do níž bylo investováno, k ovlivnění výše svých výnosů.

Skupina opětovně posoudí, zda má kontrolu nad jednotkou, do níž bylo investováno, či nikoliv, pokud skutečnosti a okolnosti naznačují, že došlo ke změně jedné či více složek kontroly uvedených výše. Pokud skupina disponuje méně než většinou hlasovacích práv jednotky, do níž bylo investováno, má moc nad jednotkou v případě, že hlasovací práva jsou dostačující pro to, aby získala faktickou schopnost jednostranně řídit relevantní činnosti jednotky, do níž bylo investováno. Skupina zohlední veškeré relevantní skutečnosti a okolnosti při zvažování toho, zda hlasovací práva skupiny v jednotce, do níž bylo investováno, jsou dostatečná pro získání moci či nikoliv, což zahrnuje:

- velikost podílu skupiny na hlasovacích právech v závislosti na velikosti a rozložení podílů ostatních držitelů hlasovacích práv,
- potenciální hlasovací práva držená skupinou, ostatními držiteli hlasovacích práv nebo jinými stranami,
- práva vyplývající z dalších smluvních ujednání a

- veškeré další skutečnosti a okolnosti, které naznačují, že skupina aktuálně má či nemá schopnost řídit relevantní činnosti v okamžiku, kdy je třeba učinit rozhodnutí, včetně volebních schémata na předchozích valných hromadách akcionářů.

Konsolidace dceřiného podniku začíná v okamžiku, kdy skupina získá kontrolu nad dceřiným podnikem, a končí okamžikem, kdy skupina kontrolu nad dceřiným podnikem ztratí. Konkrétně jsou výsledky dceřiného podniku nabytého či prodaného během roku zahrnuty ve výkazu zisků a ztrát od data, kdy skupina získá kontrolu, do data, kdy skupina přestane dceřiný podnik kontrolovat.

V případě potřeby jsou provedeny úpravy účetních závěrek dceřiných podniků s cílem zharmonizovat jejich účetní pravidla s účetními pravidly skupiny.

Všechna vnitroskupinová aktiva, závazky, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky související s transakcemi mezi členy skupiny jsou při konsolidaci vyloučeny.

Nekontrolní podíly v dceřiných podnicích jsou vykazovány odděleně od vlastního kapitálu skupiny. Tyto nekontrolní podíly, které jsou aktuálními vlastnickými podíly a opravňují své držitele k získání poměrného podílu na čistých aktivech při likvidaci, mohou být při prvotním zachycení oceněny reálnou hodnotou nebo poměrným podílem nekontrolních podílů na reálné hodnotě identifikovatelných čistých aktiv nabývaného podniku. Způsob ocenění lze volit individuálně pro každou konkrétní akvizici.

Zisk nebo ztráta a všechny složky ostatního úplného výsledku jsou přiřazeny vlastníkům mateřské společnosti a nekontrolním podílům. Úplný výsledek hospodaření dceřiných podniků je přiřazen vlastníkům mateřské společnosti a nekontrolním podílům, přestože by to vedlo k tomu, že nekontrolní podíly budou mít záporný zůstatek.

Jestliže skupina ztratí kontrolu nad dceřiným podnikem, zisk či ztráta je vykázán v hospodářském výsledku a je vypočítán jako rozdíl mezi i) souhrnem reálné hodnoty přijaté protihodnoty a reálné hodnoty všech případných podílů, které si skupina ponechává, a ii) předchozí účetní hodnotou aktiv (včetně goodwillu) snížených o závazky dceřiného podniku a všech nekontrolních podílů.

b) Podnikové kombinace

V rámci přechodu na IFRS s použitím IFRS 1 Skupina použila prospektivní přístup pro podnikové kombinace v souladu s tímto standardem.

Následné akvizice podniků se účtují pomocí metody akvizice. Převedená protihodnota při podnikové kombinaci je oceněna reálnou hodnotou, která je vypočítána jako součet reálných hodnot k datu akvizice aktiv převedených skupinou, závazků skupiny vzniklých dřívejším vlastníkům nabývaného podniku a podílů vydaných skupinou výměnou za ovládání nabývaného podniku. Náklady spojené s akvizicí jsou zachyceny v okamžiku vzniku v hospodářském výsledku.

K datu akvizice jsou získaná identifikovatelná aktiva a převzaté závazky vykázány ve své reálné hodnotě, s následujícími výjimkami:

- odložené daňové pohledávky nebo závazky a aktiva a závazky související s ujednáními o zaměstnaneckých požitcích jsou vykázány a oceněny v souladu se standardem IAS 12 Daně ze zisku, respektive se standardem IAS 19 Zaměstnanecké požitky,

- závazky nebo kapitálové nástroje související s dohodami o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku nebo dohodami o úhradách vázaných na akcie skupiny nahrazujícími dohody o úhradách vázaných na akcie v nabývaném podniku jsou k datu akvizice oceněny v souladu se standardem IFRS 2 Úhrady vázané na akcie (viz níže) a

- aktiva (nebo vyřazované skupiny), která jsou klasifikována jako držená k prodeji v souladu se standardem IFRS 5 Dlouhodobá aktiva držená k prodeji a ukončené činnosti, jsou oceněna v souladu s tímto standardem.

Goodwill je oceněn jako přebytek souhrnu převedené protihodnoty, částky všech nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty případného doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku nad částkou nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků oceněných k datu akvizice. Jestliže po opětovném posouzení čistá hodnota nabytých identifikovatelných aktiv a převzatých závazků převyšuje souhrn převedené protihodnoty, částky všech případných nekontrolních podílů v nabývaném podniku a reálné hodnoty

případného doposud nabyvatelem drženého majetkového podílu v nabývaném podniku, je částka přebytku vykázána jednorázově do hospodářského výsledku jako zisk z výhodné koupě.

c) Goodwill

Goodwill je při prvotním zachycení oceňován tak, jak je stanoveno výše.

Goodwill se neodepisuje, ale nejméně jednou ročně se provádí kontrola snížení jeho hodnoty. Pro účely testování snížení hodnoty je goodwill přiřazen každé peněžotvorné jednotce skupiny (nebo skupinám peněžotvorných jednotek), u které se očekává, že bude mít prospěch ze synergií kombinace. U peněžotvorných jednotek, k nimž byl goodwill přiřazen, probíhá testování na snížení hodnoty jednou ročně, případně častěji, existuje-li náznak toho, že hodnota jednotky by mohla být snížena. Je-li zpětně ziskatelná částka peněžotvorné jednotky nižší než její účetní hodnota, je ztráta ze snížení hodnoty alokována tak, aby byla nejprve snížena účetní hodnota jakéhokoli goodwillu přiřazeného k jednotce a poté účetní hodnota ostatních aktiv jednotky poměrně na základě účetní hodnoty každého aktiva jednotky. Ztráta ze snížení hodnoty goodwillu není v následujícím období odúčtována.

Při prodeji příslušné peněžotvorné jednotky se příslušná částka goodwillu zahrne do zisku, resp. ztráty z prodeje.

Pravidla skupiny pro goodwill, který vzniká při akvizici přidruženého podniku, jsou popsána níže.

d) Vykazování výnosů

Skupina vykazuje výnosy z následujících hlavních zdrojů:

- z prodeje bytových a nebytových jednotek;
- z projektových činností;
- z ubytovacích, rekreačních a hoteliérských služeb;
- z ostatních služeb;
- z nájemného.

Výnosy se oceňují na základě protihodnoty, na niž má skupina podle očekávání nárok podle smlouvy se zákazníkem.

Výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek

Cena bytů a nebytových jednotek je stanovena předem v pevně dané výši. Skupina provádí fakturaci ve třech krocích. Fakturace rezervačního poplatku, 10 % stanovené ceny a zbývající část po předání produktu zákazníkovi. Přijaté plnění je považováno za významný prvek financování a je o něm účtováno v souladu s IFRS 15.

Skupina účtuje o výnosech z prodeje bytových či nebytových jednotek v okamžiku podání příslušné kupní smlouvy na katastr nemovitostí, kdy dochází k přechodu práv a rizik na zákazníka.

Záruky související s prodejem bytů jsou dány právními předpisy a nelze je pořídit samostatně.

Výnosy z nájemného

Výnosy z nájemného jsou účtovány na pravidelné bázi po dobu trvání smluvního vztahu se zákazníkem. Skupina fakturuje zákazníkovi nájem měsíc dopředu. Výnos je rozeznán do období, kdy mu výnos náleží. Skupina poskytuje zákazníkům služby, které tvoří neoddělitelnou část nájemného.

Výnosy z projektových činností

Skupina má právo fakturovat zákazníkům za výstavbu obytných budov na základě dosažení řady milníků plnění. Jakmile je dosaženo určitého milníku, zákazník obdrží příslušný pracovní výkaz podepsaný stavebním dozorem – třetí stranou a fakturu na úhradu souvisejícího milníku. Skupina nejdříve vykáže smluvní aktivum za odvedenou práci. Jakákoli částka již vykázaná jako smluvní aktivum se reklasifikuje jako pohledávka z obchodního styku v okamžiku, kdy je fakturována zákazníkovi. Pokud platba za milník překročí výnosy dosud vykázané na základě metody vynaložených nákladů, pak skupina vykáže smluvní závazek na daný rozdíl. U smluv o zhotovení se zákazníky se neočekává významná finanční složka, neboť doba mezi vykazáním výnosů na základě metody vynaložených nákladů a platbou milníku je vždy kratší než jeden rok.

Záruky související s projekty jsou dány právními předpisy a nelze je pořídit samostatně.

Výnosy z ubytovacích, rekreačních a hoteliérských služeb

Výnosy z volnočasových aktivit plynou především z prodeje jízdného na vlecích, bobové dráze, gastronomie či ubytování. Výnosy jsou zaúčtovány k datu doručení zboží, služeb nebo výrobků a jejich akceptace/zaplacení zákazníkem nebo k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

Výnosy z ostatních služeb

Výnosy z ostatních služeb představují především výnosy z licencí a licenčních poplatků. Skupina fakturuje zákazníkovi licenční poplatky dopředu. Výnos je rozeznán do období, kdy mu výnos náleží.

e) Dlouhodobá aktiva držaná k prodeji

Dlouhodobá aktiva (a vyřazované skupiny) držená k prodeji se oceňují nižší z jejich účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o náklady související s prodejem. Výjimku tvoří aktiva, která jsou předmětem IAS 40 Investice do nemovitostí, ta jsou oceněna modelem reálné hodnoty.

Dlouhodobá aktiva a vyřazované skupiny se klasifikují jako držená k prodeji, pokud bude jejich účetní hodnota zpětně získána primárně prodejní transakcí spíše než pokračujícím užíváním. Tato podmínka se považuje za splněnou pouze v případě, kdy je prodej vysoce pravděpodobný a aktivum (či vyřazovaná skupina) je k dispozici pro okamžitý prodej v jeho současném stavu. Vedení musí usilovat o realizaci prodeje a zároveň musí být splnění podmínek pro uznání dokončení prodeje očekáváno do jednoho roku od data klasifikace.

Jestliže se skupina zavázala realizovat plán prodeje a jeho realizace povede ke ztrátě ovládání dceřiného podniku, jsou všechna aktiva a všechny závazky tohoto dceřiného podniku klasifikovány jako držené k prodeji, pokud jsou splněna kritéria popsaná výše, a to bez ohledu na to, zda si skupina ponechá v bývalém dceřiném podniku po prodeji nekontrolní podíl.

f) Leasingy

Skupina jako nájemce

Skupina posuzuje, zda má smlouva charakter leasingu nebo leasing obsahuje, na počátku smlouvy. Skupina vykazuje aktiva z práva k užívání a související závazky z leasingu u všech ujednání o leasingu, kde figuruje jako nájemce, s výjimkou krátkodobých leasingů (s dobou leasingu 12 měsíců či méně) a leasingů aktiv s nízkou hodnotou (tj. do 100 tis. Kč jako např. tabletů a osobních počítačů, drobného kancelářského nábytku a telefonů). U těchto leasingů skupina vykazuje leasingové platby jako provozní náklady rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceňován současnou hodnotou leasingových plateb, které nejsou uhrazeny k datu zahájení, a diskontován přírůstkovou výpůjční úrokovou mírou.

Přírůstková výpůjční úroková míra závisí na datu zahájení leasingu a určuje se na základě řady vstupních údajů, včetně referenční úrokové sazby, bezrizikové míry na základě sazby státních dluhopisů včetně porovnání na riziko, která je specifická pro konkrétní zemi.

Leasingové platby zahrnuté do oceňování závazku z leasingu zahrnují:

- pevné leasingové platby (včetně v podstatě pevných plateb), snížené o pohledávky z leasingových pobídek,
- variabilní leasingové platby závislé na indexu nebo sazbě, které byly prvotně oceněny na základě indexu nebo sazby ke dni zahájení,
- částku, u níž se očekává, že bude splatná nájemcem v rámci záruk zbytkové hodnoty,
- realizační cenu opce na nákup, pokud je dostatečně jisté, že nájemce tuto opci využije,
- platby sankcí za ukončení leasingu, pokud doba trvání leasingu odráží skutečnost, že nájemce využije opci na ukončení leasingu.

Dále je závazek z leasingu oceňován zvýšením účetní hodnoty tak, aby odrážela úrok ze závazku z leasingu (s použitím metody efektivní úrokové míry), a snížením účetní hodnoty tak, aby odrážela provedené leasingové platby. Skupina přeceňuje závazek z leasingu (a provádí odpovídající úpravy souvisejícího aktiva z práv k užívání), pokud:

- se změnila doba trvání leasingu nebo došlo k důležité události nebo změně okolností, v důsledku čehož došlo ke změně v posouzení uplatnění opce na nákup; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn diskontováním revidovaných leasingových plateb revidovanou diskontní sazbou,

- se změnila leasingové platby z důvodu změny indexu nebo sazby nebo změny očekávaných plateb v rámci záruk zbytkové hodnoty; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn diskontováním revidovaných leasingových plateb nezměněnou diskontní sazbou (s výjimkou případů, kdy je změna leasingových plateb důsledkem změny pohyblivých úrokových měr; v takovém případě se použije revidovaná diskontní sazba),

- je smlouva o leasingu modifikována a modifikace leasingu není zaúčtována jako samostatný leasing; v tomto případě je závazek z leasingu přeceněn na základě doby trvání modifikovaného leasingu diskontováním revidovaných leasingových plateb revidovanou diskontní sazbou k datu účinnosti modifikace.

Aktiva z práva k užívání zahrnují prvotní ocenění souvisejícího závazku z leasingu, leasingové platby provedené v den zahájení nebo před tímto dnem po odečtení veškerých obdržených leasingových pobídek a počáteční přímé náklady. Následně jsou oceňovány pořizovací náklady po odečtení kumulovaných odpisů a ztrát ze znehodnocení.

Aktiva z práva k užívání jsou odepisována po dobu trvání leasingu, nebo po dobu použitelnosti aktiva z práva k užívání, podle toho, která je kratší. Pokud leasing převádí vlastnictví podkladového aktiva nebo pokud pořizovací náklady na aktivum z práva k užívání odrážejí skutečnost, že skupina očekává využití opce na nákup, odepisuje se aktivum z práva k užívání po dobu použitelnosti podkladového aktiva. Odepisování začíná ode dne zahájení leasingu.

Skupina aplikuje IAS 36 ke zjištění toho, zda došlo ke znehodnocení aktiva z práva k užívání, a účtuje o veškerých zjištěných ztrátách ze znehodnocení, jak je popsáno v účetních postupech pro pozemky, budovy a zařízení.

Skupina jako pronajímatel

U některých svých investic do nemovitostí skupina uzavírá leasingové smlouvy jako pronajímatel.

Leasingy, u nichž je skupina pronajímatelem, se klasifikují jako finanční nebo operativní. Kdykoliv se dle podmínek leasingu na nájemce převádějí v podstatě všechna významná rizika a užitky vyplývající z vlastnictví, smlouva se klasifikuje jako finanční leasing. Všechny ostatní leasingy se klasifikují jako operativní leasingy.

Při operativním leasingu se výnos z nájemného vykazuje rovnoměrně po dobu trvání leasingu.

Při finančním leasingu se dlužné částky od nájemců vykazují jako pohledávky ve výši čisté investice skupiny do leasingu. Výnos z finančního leasingu je alokován do účetních období tak, aby odrážel konstantní periodickou míru návratnosti čisté investice skupiny do finančního leasingu.

Smlouvy o operativním leasingu

Operativní leasingy, kdy skupina vystupuje jako pronajímatel, se vztahují k investicím do nemovitostí ve vlastnictví skupiny s dobou trvání leasingu na dobu určitou po dobu jednoho roku. Nájemce nemá opci na koupi nemovitosti po ukončení leasingového období.

Nezaručené zbytkové hodnoty nepředstavují pro skupinu významné riziko, neboť se vztahují k nemovitosti, která se nachází v lokalitě, kde hodnota v posledních letech neustále stoupá. Skupina neidentifikovala žádné náznaky, že se tato situace změní.

g) Cizí měny

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod.

V průběhu roku společnosti účtovaly pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách, přepočtené kurzem k datu realizace.

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

h) Výpůjční náklady

Výpůjční náklady, které jsou přímo účelově vztaženy k akvizici, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, (tj. aktiva, které nezbytně potřebuje značné časové období k tomu (tj. delší než 1 rok), aby bylo připravené pro zamýšlené použití nebo prodej), se přičtou k pořizovací ceně takového aktiva až do okamžiku, kdy je aktivum v podstatné míře připravené pro zamýšlené použití nebo prodej.

Všechny ostatní výpůjční náklady se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

i) Státní dotace

Státní dotace se nevykazují, dokud neexistuje přiměřená jistota, že skupina splní s nimi spojené podmínky a že dotace budou přijaty.

Dotace vztahující se k pořízení dlouhodobého majetku jsou klasifikovány jako dotace na aktiva. Skupina u těchto dotací aplikuje metodu snížení pořizovací ceny aktiva (čisté vykazání), kdy je dotace zohledněna snížením účetní hodnoty příslušného aktiva.

Dotace je zaúčtována v okamžiku, kdy vznikne přiměřená jistota o splnění podmínek a o jejím přijetí. Následně se její efekt promítá do výsledku hospodaření prostřednictvím snížených odpisů po dobu ekonomické životnosti souvisejícího odepisovatelného aktiva.

Daně

Náklad na daň z příjmů představuje součet nákladů na splatnou a odloženou daň.

Splatná daň

Splatná daň se vypočítá na základě zdanitelného zisku za dané období. Zdanitelný zisk se odlišuje od čistého zisku, který je vykazán v hospodářském výsledku, protože nezahrnuje položky výnosů, resp. nákladů, které jsou zdanitelné nebo odčitatelné od základu daně v jiných letech, ani položky, které nejsou zdanitelné, resp. odčitatelné od základu daně. Splatná daň skupiny se vypočítá pomocí daňových sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených do data sestavení účetní závěrky.

Odložená daň

Odložená daň je daň, u níž se očekává, že bude splatná nebo nárokovatelná z titulu rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku, a účtuje se o ní závazkovou metodou. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně vykazují v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykazání (kromě podnikových kombinací nebo u transakcí, které vedou ke vzniku stejných zdanitelných a odpočitatelných přechodných rozdílů) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. Odložený daňový závazek se také nevykazuje, pokud přechodný rozdíl vyplývá z prvotního vykazání goodwillu.

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

Odložená daň se vypočítává pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém bude závazek splatný nebo pohledávka realizována, na základě daňových zákonů a sazeb uzákoněných, resp. vyhlášených k datu sestavení účetní závěrky.

Pokud splatná nebo odložená daň vzniká při prvotním zaúčtování podnikové kombinace, je daňový efekt zahrnut do účtování o podnikové kombinaci.

j) Pozemky, budovy a zařízení

Hmotný majetek se oceňuje pořizovací cenou sníženou o oprávký a ztráty ze znehodnocení po dobu odhadované životnosti majetku.

Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení aktiva, veškeré náklady přímo související s dopravou aktiva na místo určení a se zajištěním stavu nezbytného k používání aktiva v míře zamýšlené Společností a prvotní odhad nákladů na demontáž a odstranění aktiva.

Nedokončené investice určené k používání ve výrobě, zásobování nebo k administrativním účelům či k účelům, které dosud nebyly specifikovány, se účtují v pořizovacích nákladech snížených o ztráty ze snížení hodnoty. Pořizovací náklady zahrnují poplatky za odborné služby a v případě způsobilého aktiva i výpůjční náklady, které se aktivují v souladu s účetním pravidlem skupiny. Odepisování takového aktiva, stejně jako odepisování ostatního majetku, se zahájí okamžikem, kdy je aktivum připraveno pro zamýšlené použití.

Hmotný majetek je rozřazen mezi jednotlivé odpisové skupiny a odepisován rovnoměrně po dobu své odhadované životnosti následovně:

Stroje a zařízení	5-30 let
-------------------	----------

Budovy a stavby	30-50 let
-----------------	-----------

Předpokládaná doba použitelnosti, zbytkové hodnoty a metoda odpisování se prověřují vždy na konci každého účetního období, přičemž vliv jakýchkoliv změn v odhadech se účtuje prospektivně.

Jakékoliv zisky nebo ztráty z prodeje nebo vyřazení určité položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní hodnotou daného aktiva a vykáže se v hospodářském výsledku.

k) Investice do nemovitostí

Investiční nemovitosti jsou nemovitosti, které jsou drženy buď za účelem získání příjmu z pronájmu, nebo za účelem kapitálového zhodnocení, případně za obojím. Nemovitost vlastněná Skupinou je považována za investiční nemovitost, pokud není využívána společností Skupiny nebo pokud je společností Skupiny využívána pouze její nevýznamná část.

Při prvotním vykazání se všechny investice do nemovitostí oceňují v pořizovací ceně, včetně transakčních nákladů. Reálná hodnota se stanovuje každoročně na základě ocenění nezávislým externím znalcem.

Nemovitosti, které se staví nebo rozvíjejí pro budoucí použití jako investice do nemovitostí, jsou klasifikovány jako investice do nemovitostí a vykazovány v reálné hodnotě. V případě, že reálnou hodnotu nelze spolehlivě určit, oceňuje se investice do nemovitosti ve výstavbě pořizovací cenou, dokud se její reálná hodnota nestane spolehlivě určitelnou nebo dokud není výstavba dokončena.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo. Výnosy z pronájmu investic do nemovitostí se účtují po dobu trvání pronájmu.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

l) Nehmotná aktiva

Samostatně pořízená

Samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použitelnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení opravek a kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Amortizace se účtuje rovnoměrně po dobu předpokládané doby použitelnosti.

Nehmotná aktiva vytvořená vlastní činností – výdaje na výzkum a vývoj

Výdaje na výzkumnou činnost se vykazují jako náklady v období, ve kterém byly vynaloženy. Nehmotné aktivum vznikající jako výsledek vývoje (nebo fáze vývoje v rámci interního projektu), je uznáno jako aktivum výlučně tehdy, když je jednotka schopná prokázat všechny z následujících skutečností:

- technická proveditelnost dokončení nehmotného aktiva je taková, že ho bude možné využívat nebo prodat,
- existuje záměr dokončit nehmotné aktivum a využívat jej nebo prodat,

- účetní jednotka je schopna nehmotné aktivum využít nebo prodat,

- je možné prokázat, jakým způsobem bude nehmotné aktivum vytvářet pravděpodobné budoucí ekonomické užítky,

- jsou dostupné odpovídající technické, finanční a ostatní zdroje pro dokončení vývoje a pro využití nebo prodej nehmotného aktiva a

- účetní jednotka je schopna spolehlivě oceňovat výdaje související s nehmotným aktivem během jeho vývoje.

Částka prvotního uznání nehmotného aktiva vytvořeného vlastní činností zahrnuje celkové výdaje vynaložené od okamžiku, kdy nehmotné aktivum poprvé splnilo kritérium pro uznání uvedené výše. Pokud není možno vykázat žádné nehmotné aktivum vytvořené vlastní činností, výdaje na vývoj se vykazují v hospodářském výsledku v období, ve kterém vznikly.

Po prvotním vykazání se nehmotná aktiva vytvořená vlastní činností vykazují v pořizovacích nákladech snížených o opravy a kumulované ztráty ze snížení hodnoty pomocí stejné metody jako v případě samostatně pořízených nehmotných aktiv.

Nakoupený software a interně vytvořený software jsou odepisovány po dobu očekávané životnosti, za kterou se obvykle považuje doba 3 let od prvotního zaúčtování. V průběhu životnosti softwaru je na něm možné provádět technická zhodnocení. Tato technická zhodnocení prodlužují očekávanou dobu používání softwaru.

m) Znehodnocení nefinančních aktiv

Ke každému rozvahovému dni skupina prověřuje účetní hodnoty svých nefinančních aktiv a posuzuje, zda existují náznaky toho, že došlo k jejich znehodnocení. Pokud takové náznaky existují, je odhadnuta zpětně získatelná částka. Zpětně získatelnou částkou se rozumí vyšší z reálné hodnoty aktiva snížené o náklady na prodej a hodnoty z užívání daného aktiva. Ztráta ze znehodnocení je zaúčtována v případě, že účetní hodnota aktiva překročí jeho zpětně získatelnou částku.

Ztráty ze znehodnocení jsou účtovány do zisku nebo ztráty na řádku „Znehodnocení aktiv v provozní oblasti“. Ztrátu ze znehodnocení lze odúčtovat v takovém rozsahu, aby nové ocenění nepřevýšilo účetní hodnotu, která by byla stanovena v případě, že by nebyla vykázána žádná ztráta ze znehodnocení.

n) Zásoby

Zásoby se oceňují na nižší z úrovní nákladů na jejich pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

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

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

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

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

Výdaje těchto zásob ze skladu jsou účtovány metodou skutečných nákladů. Skutečné náklady jsou stanoveny na základě alokace celkových pořizovacích/výrobních nákladů na jednotlivé jednotky zásob.

o) Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Ve výkazu o finanční situaci peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní prostředky (tj. peněžní prostředky v pokladně a vklady na požádání) a peněžní ekvivalenty. Peněžní ekvivalenty jsou krátkodobé (zpravidla s původní dobou splatnosti do tří měsíců), vysoce likvidní investice, které jsou pohotově směnitelné za známou částku peněžních prostředků, a u nichž riziko změny hodnot není významné. Peněžní ekvivalenty jsou drženy za účelem splnění krátkodobých peněžních závazků spíše než pro investování nebo jiné účely.

p) Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci skupiny, jakmile se skupina stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou, kromě pohledávek z obchodního styku, které nemají významný prvek financování – ty jsou oceňovány v transakční ceně. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)), se při prvotním vykazání přiřítají 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 reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

q) Finanční aktiva

Spotové nákupy nebo prodeje finančních aktiv se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu sjednání obchodu. Spotové nákupy nebo prodeje jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv ve lhůtě stanovené obecně právní úpravou nebo konvencemi daného trhu.

Všechna vykázaná finanční aktiva se následně přeceňují jako celek buď naběhlou hodnotou, nebo reálnou hodnotou v závislosti na klasifikaci finančních aktiv.

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.

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

i) Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční aktiva, která nesplňují kritéria pro ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) se oceňují reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Konkrétně:

- Investice do kapitálových nástrojů se klasifikují jako investice v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Čistý zisk nebo čistá ztráta zaúčtovaná do hospodářského výsledku zahrnuje všechny dividendy nebo úroky získané z finančního aktiva.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Skupina vykazuje opravnou položku na očekávané úvěrové ztráty u pohledávek z leasingu, pohledávek z obchodního styku a smluvních aktiv a další finanční aktiva. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykazání příslušného finančního nástroje.

Skupina vždy vykazuje očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání v případě pohledávek z obchodního styku, smluvních aktiv a pohledávek vyplývajících z leasingu. Očekávané úvěrové ztráty se u těchto finančních aktiv odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností skupiny v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, je-li relevantní.

Skupina odepíše finanční aktivum, pokud existují informace o tom, že dlužník je ve vážných finančních obtížích a že nelze přiměřeně očekávat realizaci hodnoty aktiva, např. když dlužník vstoupil do likvidace nebo vyhlásil úpadek, nebo v případě pohledávek z obchodního styku, pokud jsou pohledávky více než dva roky po splatnosti podle toho, co nastane dříve. Odepsaná finanční aktiva mohou být stále vymáhána v souladu s postupy skupiny pro vymáhání pohledávek a se zohledněním právního poradenství, je-li relevantní. Jakékoliv získané částky se vykazují do hospodářského výsledku.

Skupina vykazuje zisk nebo ztrátu ze znehodnocení do hospodářského výsledku v případě veškerých finančních nástrojů s odpovídající úpravou jejich účetní hodnoty prostřednictvím účtu opravných položek ve výkazu o finanční situaci.

r) Finanční závazky a vlastní kapitál

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 nevyskytuje 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 bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premii nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykazání.

Skupina odúčtovává finanční závazky pouze v situaci, kdy jsou povinnosti skupiny splněny, zrušeny nebo skončí jejich platnost. Rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtovaného finančního závazku a částky buď zaplacené, nebo splatné je zaúčtován do hospodářského výsledku.

s) Finanční deriváty

Skupina eviduje zajišťovací deriváty ve formě úrokových swapů sloužící k omezení úrokových rizik spojených s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů. Zajišťovací deriváty jsou vykazovány v reálné hodnotě. Zajištění je plně v souladu se strategií společnosti pro řízení rizik. O všech transakcích souvisejících s úrokovými swapy je vedena dokumentace a efektivita jednotlivých transakcí je průběžně vyhodnocována.

Při vzniku zajišťovacího vztahu skupina zdokumentuje vykazování dopadů ze zajištění úrokových rizik, která vyplývají z budoucích peněžních toků plynoucích z úrokových plateb z přijatého bankovního úvěru (zajištění budoucích peněžních toků) a zda je zajišťovací nástroj efektivní při kompenzaci změn peněžních toků zajištěné položky, které jsou důsledkem změn zajišťovaného rizika, což je tehdy, pokud zajišťovací vztahy splňují všechny následující požadavky na efektivnost zajištění:

- mezi zajištěnou položkou a zajišťovacím nástrojem existuje ekonomický vztah,
- dopad úvěrového rizika není rozhodujícím faktorem pro změny hodnot vyplývající z tohoto ekonomického vztahu,
- zajišťovací poměr daného zajišťovacího vztahu je stejný jako poměr množství zajištěné položky, který skupina skutečně zajišťuje, a množství zajišťovacího nástroje, který skupina pro zajištění tohoto množství zajištěné položky skutečně používá. Pokud zajišťovací vztah přestane splňovat požadavek na efektivnost zajištění související se zajišťovacím poměrem, avšak cíle v oblasti řízení rizik pro daný zajišťovací vztah zůstávají stejné, skupina upraví zajišťovací poměr tohoto zajišťovacího vztahu (tzn. rebalancuje zajištění) tak, aby opět splňoval požadovaná kritéria.

Efektivní část změn reálné hodnoty derivátů a ostatních způsobilých zajišťovacích nástrojů označených a fungujících jako zajištění peněžních toků se vykáže do ostatního úplného výsledku a kumuluje ve fondu ze zajištění peněžních toků, maximálně do výše kumulativní změny reálné hodnoty zajištěné položky od počátku zajištění. Zisky nebo ztráty související s neefektivní částí zajištění se vykazují přímo v hospodářském výsledku na řádku „ostatní zisky a ztráty“.

Skupina ukončí zajišťovací účetnictví pouze tehdy, kdy zajišťovací vztah (nebo jeho část) přestane splňovat kvalifikační kritéria (po rebalancování, je-li relevantní). Jde například o vypršení zajišťovacího nástroje nebo jeho prodej, výpověď, resp. realizaci předmětné smlouvy. Ukončení zajišťovacího účetnictví se zaúčtuje prospektivně. Veškeré zisky nebo ztráty vykázané do ostatního úplného výsledku a kumulované ve fondu ze zajištění peněžních toků v daném okamžiku zůstávají ve vlastním kapitálu a reklasifikují se do hospodářského výsledku, když dojde k realizaci očekávané transakce. Pokud se již neočekává, že k realizaci očekávané transakce dojde, zisky nebo ztráty kumulované ve fondu ze zajištění peněžních toků se ihned reklasifikují do hospodářského výsledku.

Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční aktivum v pozici dlouhodobé, resp. krátkodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční závazek v pozici dlouhodobé, resp. krátkodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky. Deriváty se v účetní závěrce nekompenzují, pokud skupina nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit. Derivát se vykazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud zbývající doba splatnosti nástroje je více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

t) Osobní náklady

Osobní náklady zahrnují zejména mzdy zaměstnanců, odměny a bonusy managementu a povinné sociální a zdravotní pojištění.

u) Rezervy

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

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného k datu účetní závěrky 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 třetí stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že skupina náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

v) Záruky

Rezervy na očekávané náklady na záruční závazky vyplývající z místní legislativy, která se vztahuje na prodej bytů, se vykazují k datu prodeje příslušných výrobků podle nejlepšího odhadu vedení, pokud jde o výdaje potřebné k vypořádání závazků skupiny.

w) Nevýhodné smlouvy

Současné závazky vyplývající z nevýhodných smluv se účtují a oceňují jako rezervy. Nevýhodná smlouva se chápe jako smlouva skupiny, na základě které nevyhnutelné náklady na splnění závazků ve smyslu smlouvy převyšují předpokládané ekonomické užítky, jejichž přijetí se na základě takové smlouvy očekává.

x) Stanovení reálné hodnoty

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

Reálná hodnota je cena, která by byla skupinou získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním trhu nebo, v případě jeho absence, na trhu, který je pro danou transakci nejvýhodnější a k němuž má skupina k tomuto datu přístup.

V případě, že pro identická aktiva nebo identické závazky neexistuje aktivní trh, vychází toto ocenění z předpokladů, které jsou vytvořeny na základě dat pozorovatelných na trhu. Pokud ani taková data nejsou k dispozici, použijí se interní informace, které odpovídají informacím, jež by byly použity účastníky trhu v hypotetické transakci k datu ocenění.

Pozorovatelné vstupy odrážejí tržní data získaná z nezávislých zdrojů, zatímco nepozorovatelné vstupy odrážejí tržní předpoklady skupiny. Pozorovatelné vstupy jsou Skupinou preferovány. Od těchto dvou typů vstupů se odvíjí následující hierarchie reálné hodnoty:

- Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- 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);
- Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

2.1 Vysvětlení přechodu na IFRS

Účetní pravidla uvedená v kapitole 2 byla uplatněna při sestavování účetní závěrky za období končící 31. prosince 2025, srovnatelných informací uvedených v této účetní závěrce za období končící 31. prosince 2024 a při sestavování počátečního výkazu o finanční pozici dle IFRS k 1. lednu 2024 (tedy k datu přechodu Skupiny na IFRS). Srovnatelné informace pro výkaz o úplném výsledku a výkazu o peněžních tocích jsou za kalendářní rok k 31. prosinci 2024.

Skupina 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 2024

	ČÚS k 01.01.2024	Goodwill	Reklasifikace mezi řádky výkazu	Současná hodnota dlouhodobých pohledávek/závazků	Metoda efektivní úrokové míry	IAS 40 Investice do nemovitostí	IFRS 16 Leasingy	IFRS 15	Ostatní	Vliv přechodu na IFRS celkem	IFRS k 1. 1. 2024
Aktiva											
Dlouhodobá aktiva											
Goodwill	0	61 261	0	0	0	0	0	0	0	61 261	61 261
Nehmotná aktiva	74 294	0	33 227	0	0	0	0	0	0	33 227	107 521
Pozemky, budovy a zařízení	3 078 097	0	-33 227	0	0	-2 258 350	-34 140	0	0	-2 325 717	752 380
Aktivum z práva k užívání	0	0	0	0	0	0	159 317	0	0	159 317	159 317
Investice do nemovitostí	0	0	0	0	0	2 609 399	0	0	0	2 609 399	2 609 399
Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	47 303	0	0	-4 178	0	0	0	0	0	-4 178	43 125
Pohledávky z finančního leasingu dl.	0	0	0	0	0	0	14 158	0	0	14 158	14 158
Odložené daňové pohledávky	0	0	24 921	0	0	0	0	0	0	24 921	24 921
Konsolidační rozdíl	73 574	-73 574	0	0	0	0	0	0	0	-73 574	0
Dlouhodobá aktiva celkem	3 273 268	-12 313	24 921	-4 178	0	351 049	139 335	0	0	498 814	3 772 081
Krátkodobá aktiva											
Zásoby	2 912 670	0	0	0	0	0	0	-12 820	0	-12 820	2 899 850
Smluvní aktiva	0	0	0	0	0	0	0	16 231	0	16 231	16 231
Náklady na smlouvy	0	0	0	0	0	0	0	14 291	0	14 291	14 291
Pohledávky z finančního leasingu	0	0	0	0	0	0	24 083	0	0	24 083	24 083
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	189 990	0	18 991	0	0	0	0	275 972	-2 239	292 724	482 714
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	378 550	0	0	0	0	0	0	0	0	0	378 550
Časové rozlišení aktiv	470 025	0	0	0	-21 390	0	-2 958	-434 924	0	-459 272	10 753
Krátkodobá aktiva celkem	3 951 236	0	18 991	0	-21 390	0	21 125	-141 250	-2 239	-124 763	3 826 473
Aktiva celkem	7 224 503	-12 313	43 911	-4 178	-21 390	351 049	160 459	-141 250	-2 239	374 050	7 598 554
Vlastní kapitál a závazky											
Kapitál a fondy											
Základní kapitál a emisní ážio	-600 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-600 000
Ostatní fondy	-2 269	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2 269
Nerozdělený zisk	-1 149 950	12 313	0	-29 567	-3 323	-277 329	-4 100	88 566	4 187	-209 254	-1 359 204
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	-1 752 219	12 313	0	-29 567	-3 323	-277 329	-4 100	88 566	4 187	-209 254	-1 961 473
Nekontrolní podíly	-15 834	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-15 834
Vlastní kapitál celkem	-1 768 053	12 313	0	-29 567	-3 323	-277 329	-4 100	88 566	4 187	-209 254	-1 977 307
Dlouhodobé závazky											
Dlouhodobé emitované dluhopisy	-1 200 000	0	0	0	19 348	0	0	0	0	19 348	-1 180 652
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	-2 446 488	0	-121 589	0	5 414	0	0	0	0	-116 175	-2 562 663
Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	-299 693	0	137 119	42 921	0	0	0	0	0	180 040	-119 653
Odložený daňový závazek	-147 924	0	-24 921	-9 176	-303	-73 720	0	18 641	-1 948	-91 427	-239 352
Dlouhodobé smluvní závazky	0	0	0	0	0	0	0	-157 598	0	-157 598	-157 598
Dlouhodobé závazky z leasingů	0	0	0	0	0	0	-133 179	0	0	-133 179	-133 179
Dlouhodobé závazky celkem	-4 094 106	0	-9 391	33 745	24 459	-73 720	-133 179	-138 957	-1 948	-298 992	-4 393 097
Krátkodobé závazky											
Emitované dluhopisy	0	0	0	0	-53 710	0	0	0	0	-53 710	-53 710
Přijaté úvěry a půjčky	-100 718	0	-262 948	0	0	0	0	0	0	-262 948	-363 665
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-1 127 423	0	227 090	0	53 964	0	0	254 189	0	535 243	-592 180
Splatné daňové závazky	0	0	-71 058	0	0	0	0	0	0	-71 058	-71 058
Závazky z leasingů	0	0	0	0	0	0	-23 180	0	0	-23 180	-23 180
Rezervy	-84 446	0	72 395	0	0	0	0	0	0	72 395	-12 051
Smluvní závazky	0	0	0	0	0	0	0	-82 610	0	-82 610	-82 610
Časové rozlišení závazků	-49 758	0	0	0	0	0	0	20 062	0	20 062	-29 696
Krátkodobé závazky celkem	-1 362 345	0	-34 520	0	254	0	-23 180	191 641	0	134 195	-1 228 150
Závazky celkem	-5 456 451	0	-43 911	33 745	24 713	-73 720	-156 359	52 684	-1 948	-164 796	-5 621 247
Vlastní kapitál a závazky celkem	-7 224 503	12 313	-43 911	4 178	21 390	-351 049	-160 459	141 250	2 239	-374 050	-7 598 554

Odsouhlasení výkazu o vlastním kapitálu k 1.1.2024

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Podíl vlastníků mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Celkový vlastní kapitál
Zůstatek k 1.1.2024 dle ČÚS	600 000	2 269	1 149 950	1 752 219	15 834	1 768 053
Úpravy v důsledku aplikace IAS 40			277 329	277 329		277 329
Úpravy v důsledku aplikace IFRS 1			-12 313	-12 313		-12 313
Úpravy v důsledku aplikace IFRS 9			32 890	32 890		32 890
Úpravy v důsledku aplikace IFRS 15			-88 566	-88 566		-88 566
Úpravy v důsledku aplikace IFRS 16			4 100	4 100		4 100
Ostatní úpravy			-4 187	-4 187		-4 187
Zůstatek k 1.1.2024 dle IFRS	600 000	2 269	1 359 204	1 961 473	15 834	1 977 307

Odsouhlasení výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2024

	ČÚS k 31.12.2024	Goodwill	Reklasifikace mezi řádky výkazu	Současná hodnota dlouhodobých pohledávek/závazků	Metoda efektivní úrokové míry	IAS 40 Investice do nemovitostí	IFRS 16 Leasingy	IFRS 15	Ostatní	Vliv přechodu na IFRS celkem	IFRS k 31. 12. 2024
Aktiva											
Dlouhodobá aktiva											
Goodwill	0	40 677	0	0	0	0	0	0	0	40 677	40 677
Nehmotná aktiva	129 925	0	0	0	0	0	0	0	0	0	129 925
Pozemky, budovy a zařízení	3 749 229	-29 047	-84 056	0	0	-2 726 702	-11 151	0	0	-2 850 956	898 273
Aktivum z práva k užívání	0	0	0	0	0	0	143 189	0	0	143 189	143 189
Investice do nemovitostí	0	0	0	0	0	4 094 058	0	0	0	4 094 058	4 094 058
Investice do finančních aktiv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	49 163	0	0	-11 800	0	0	0	0	0	-11 800	37 363
Odložené daňové pohledávky	0	0	39 019	0	0	0	0	0	0	39 019	39 019
Konsolidační rozdíl	64 524	-64 524	0	0	0	0	0	0	0	-64 524	0
Přijaté zálohy a ostatní aktiva	27 202	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27 202
Dlouhodobá aktiva celkem	4 020 043	-52 894	-45 038	-11 800	0	1 367 356	132 038	0	0	1 389 663	5 409 706
Krátkodobá aktiva											
Zásoby	2 820 850	0	84 056	0	0	-563 394	0	-1 865	0	-481 203	2 339 647
Smluvní aktiva	0	0	0	0	0	0	0	5 776	0	5 776	5 776
Náklady na smlouvy	0	0	0	0	0	0	0	13 416	0	13 416	13 416
Pohledávky z finančního leasingu	0	0	0	0	0	0	14 158	0	0	14 158	14 158
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	456 425	0	14 813	4 312	0	0	0	30 837	-6 340	43 622	500 046
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	763 040	0	0	0	0	0	0	0	0	0	763 040
Časové rozlišení aktiv	243 500	0	0	0	-38 808	0	-2 958	-185 630	0	-227 397	16 103
Krátkodobá aktiva celkem	4 283 814	0	98 869	4 312	-38 808	-563 394	11 199	-137 466	-6 340	-631 628	3 652 186
Aktiva celkem	8 303 857	-52 894	53 831	-7 488	-38 808	803 962	143 237	-137 466	-6 340	758 034	9 061 892
Vlastní kapitál a závazky											
Kapitál a fondy											
Základní kapitál a emisní ážio	-800 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-800 000
Ostatní fondy	-99 030	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-99 030
Nerozdělený zisk	-1 020 499	46 794	0	-25 525	-3 651	-635 130	1 350	118 494	5 008	-492 660	-1 513 159
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti	-1 919 529	46 794	0	-25 525	-3 651	-635 130	1 350	118 494	5 008	-492 660	-2 412 189
Nekontrolní podíly	-8 397	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8 397
Vlastní kapitál celkem	-1 927 926	46 794	0	-25 525	-3 651	-635 130	1 350	118 494	5 008	-492 660	-2 420 587
Dlouhodobé závazky											
Dlouhodobé emitované dluhopisy	-1 700 000	0	0	0	38 074	0	0	0	0	38 074	-1 661 926
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	-2 361 842	0	-28 399	0	5 187	0	0	0	0	-23 212	-2 385 053
Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	-330 723	0	158 738	39 798	0	0	0	0	0	198 537	-132 186
Odložený daňový závazek	-100 896	6 100	-39 019	-6 785	-99	-168 832	0	20 588	1 331	-186 715	-287 612
Dlouhodobé závazky z leasingů	0	0	0	0	0	0	-115 656	0	0	-115 656	-115 656
Dlouhodobé závazky celkem	-4 493 461	6 100	91 321	33 013	43 162	-168 832	-115 656	20 588	1 331	-88 973	-4 582 434
Krátkodobé závazky											
Emitované dluhopisy	-400 000	0	0	0	-58 820	0	0	0	0	-58 820	-458 820
Přijaté úvěry a půjčky	-103 412	0	-108 767	0	0	0	0	0	0	-108 767	-212 179
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-969 590	0	-41 004	0	58 118	0	0	236 815	0	253 929	-715 661
Splatné daňové závazky	0	0	-45 646	0	0	0	0	0	0	-45 646	-45 646
Závazky z leasingů	0	0	0	0	0	0	-28 931	0	0	-28 931	-28 931
Rezervy	-62 455	0	50 265	0	0	0	0	0	0	50 265	-12 190
Smluvní závazky	0	0	0	0	0	0	0	-561 320	0	-561 320	-561 320
Časové rozlišení závazků	-347 013	0	0	0	0	0	0	322 889	0	322 889	-24 124
Krátkodobé závazky celkem	-1 882 470	0	-145 152	0	-703	0	-28 931	-1 616	0	-176 401	-2 058 871
Závazky celkem	-6 375 931	6 100	-53 831	33 013	42 459	-168 832	-144 587	18 972	1 331	-265 374	-6 641 305
Vlastní kapitál a závazky celkem	-8 303 857	52 894	-53 831	7 488	38 808	-803 962	-143 237	137 466	6 340	-758 034	-9 061 892

Odsouhlasení úplného výsledku hospodaření celkem za období končící 31. prosinci 2024

	ČÚS k 31.12.2024	Goodwill	Reklasifikace mezi řádky výkazu	Současná hodnota dlouhodobých pohledávek/závazků	Metoda efektivní úrokové míry	IAS 40 Investice do nemovitostí	IFRS 16 Leasingy	IFRS 15	Ostatní	IFRS 18	Vliv IFRS úprav	IFRS k 31. 12. 2024
Výnosy												
Výnosy z prodeje výrobků a služeb	2 007 465	0	0	-3 679	0	0	-28 364	7 466	0	-1 982 889	-2 007 465	0
Výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 103 434	1 103 434	1 103 434
Výnosy z projektových činností	0	0	0	0	0	0	0	0	0	439 034	439 034	439 034
Výnosy z ubytovacích, rekreačních a hoteliérských služeb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	190 397	190 397	190 397
Výnosy z ostatních služeb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33 432	33 432	33 432
Výnosy z nájemného	0	0	0	0	0	0	0	0	0	216 592	216 592	216 592
Výnosy z přecenění investic do nemovitostí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	396 769	396 769	396 769
Výnosy z prodeje zboží	1 844	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 844
Výkonová spotřeba	-1 696 376	0	0	7 113	10 899	563 394	36 450	-6 672	0	1 078 518	1 689 703	-6 672
Náklady na prodané zboží	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-1 518	-1 518	-1 518
Spotřeba materiálu a energie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-168 169	-168 169	-168 169
Služby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-908 831	-908 831	-908 831
Změna stavu výrobků a nedokončené výroby	469 971	0	0	0	0	-563 394	0	-3 410	0	0	-566 804	-96 833
Aktivace	132 741	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	132 741
Osobní náklady	-303 508	0	-12 892	0	0	0	0	0	0	0	-12 892	-316 400
Odpisy a amortizace	-152 976	0	0	0	0	56 143	-8 338	0	0	105 171	152 976	0
Ostatní úpravy hodnot v provozní oblasti	-3 579	-29 047	0	0	0	0	0	0	-4 101	36 727	3 579	0
Ostatní provozní výnosy	11 984	1 939	0	0	0	0	0	0	0	-1 945	-6	11 978
Ostatní provozní náklady	-63 860	-4 235	3 282	0	0	0	0	0	0	15 830	14 877	-48 983
Čistý výsledek z prodeje dlouhodobého majetku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 060	1 060	1 060
Výnosy z přecenění investic do nemovitostí	0	0	0	0	0	396 769	0	0	0	-396 769	0	0
Provozní výsledek hospodaření před odpisy, amortizacemi a ztrát (OPDAI)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	156 843	576 168	979 875
Odpisy a amortizace	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-105 171	-105 171	-105 171
Znehodnocení aktiv v provozní oblasti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-36 727	-36 727	-36 727
Impairment goodwillu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-20 584	-20 584	-20 584
Provozní výsledek hospodaření	403 707	-31 343	-9 610	3 435	10 899	452 912	-252	-2 616	-4 101	-5 639	413 686	817 393
Úrokové výnosy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27 301	27 301	27 301
Investiční výsledek hospodaření	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27 301	27 301	27 301
Výsledek hospodaření před výsledkem financování a daněmi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21 662	440 987	844 694
Finanční výnosy	27 937	0	0	368	0	0	4 282	0	0	-32 588	-27 937	0
Finanční náklady	-287 077	0	0	-10 236	-10 776	0	-9 480	-29 259	0	346 828	287 077	0
Čistý výsledek z kurzových rozdílů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-18 030	-18 030	-18 030
Úrokové náklady	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-321 132	-321 132	-321 132
Úrokové a ostatní finanční výnosy	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 260	3 260	3 260
Finanční výsledek hospodaření	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-21 662	-76 763	-335 902
Zisk před zdaněním	144 568	-31 343	-9 610	-6 433	124	452 912	-5 450	-31 876	-4 101	0	364 224	508 792
Daň z příjmů	-43 664	6 100	0	2 391	204	-95 111	0	1 948	861	0	-83 608	-127 272
Zisk za účetní období po zdanění	100 904	-25 243	-9 610	-4 042	328	357 801	-5 450	-29 928	-3 240	0	280 616	381 520
Zisk za období připadající:												
vlastníkům mateřské společnosti	101 610	-25 243	-9 610	-4 042	328	357 801	-5 450	-29 928	-3 240	0	280 616	382 226
nekontrolním podílům	-706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-706
Ostatní úplný výsledek za období												
Položky, které se následně mohou reklasifikovat do hospodářského výsledku:												
Zisk/(ztráta) ze změny reálné hodnoty vzniklé ze zajišťovacích nástrojů během období	0	0	0	0	0	0	0	0	-4 099	0	-4 099	-4 099
Dopad změny reálné hodnoty vzniklé ze zajišťovacích nástrojů během období	0	0	0	0	0	0	0	0	860	0	860	860
Ostatní úplný výsledek za období, se zohledněním daně z příjmů	0	0	0	0	0	0	0	0	-3 239	0	-3 239	-3 239
Úplný výsledek za období celkem	101 610	-25 243	-9 610	-4 042	328	357 801	-5 450	-29 928	-6 478	0	277 377	378 281
Úplný výsledek celkem připadající:												
vlastníkům mateřské společnosti	101 610	-25 243	-9 610	-4 042	328	357 801	-5 450	-29 928	-6 478	0	277 377	378 987
nekontrolním podílům	-706	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-706

2.2 Informace o vlivu přechodu na standardy IFRS

Goodwill

Při nabytí podniku nebo jeho části dle ČÚS může vzniknout kladný či záporný konsolidační rozdíl, který se zaúčtuje a odpisuje rovnoměrně po stanovenou dobu do nákladů, resp. výnosů. Pro IFRS byl převzat konsolidační rozdíl, který vznikl z podnikových kombinací.

IFRS termín konsolidační rozdíl nezná a používá se termín „Goodwill“, který se neamortizuje a každoročně se testuje jeho znehodnocení. V případě záporného goodwillu se aplikuje metoda výhodné koupě a výsledek se do výsledku promítne v okamžiku, kdy vznikne.

Reklasifikace mezi řádky výkazu

Během přechodu skupina reklasifikovala některé položky výkazu o finanční pozici, aby zajistila vhodnější uspořádání a seskupení položek. Mezi nejvýznamnější patří přesun přijatých půjček ať už krátkodobých či dlouhodobých z položky „Jiné závazky“ do položky „Přijaté úvěry a půjčky“. Další významná reklasifikace souvisí s přesunem rezervy na daň z příjmů z položky „Rezervy“ do položky „Závazky z obchodního styku a jiné závazky“.

Metoda efektivní úrokové míry

Dle ČÚS Skupina účtovala nákladové úroky na základě nominální sazby uvedené v úvěrové smlouvě. Poplatky za otevření úvěru a náklady na transakci byly zaúčtovány přímo do zisku nebo ztráty. Veškeré náklady spojené s uzavřením úvěrové smlouvy (např. poplatky za sjednání úvěrové smlouvy) 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 očekávané době 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.

IFRS 16 Leasingy

Dle ČÚS jsou náklady na nájemné účtovány do zisku nebo ztráty a vykazovány v řádku „Služby“. Dle IFRS Skupina při vzniku smlouvy posuzuje, zda je smlouva nájemní smlouvou, resp. zda smlouva obsahuje leasing. U nájemních smluv dle IFRS není o nákladech na nájemné účtováno. K datu začátku leasingu Skupina na řádku „Aktivum z práva k užívání“ rozpozná jako aktivum právo k užívání a na řádku „Závazky z leasingů“ rozpozná závazek z leasingu. Následně je právo k užívání odepisováno do řádku „Ostatní úpravy hodnot v provozní oblasti“ rovnoměrně až do smluvně ujednaného data ukončení leasingu.

Skupina dále posoudila indikátory klasifikace finančního leasingu z pohledu pronajímatele a následně byla pohledávka ve výši čisté investice do leasingu.

IFRS 15

Skupina účtovala o nedokončené výrobě ze stavebních smluv metodou stupně dokončenosti. Dle IFRS došlo k reklasifikaci nedokončené výroby do smluvních aktiv včetně nároku na očekávanou marži.

Přijaté zaplacené zálohy jsou vykazovány ve výkazu o finanční situaci v pozici „smluvní závazky“. Skupina také zohledňuje, zda-li se jedná o prvek financování.

IAS 40 Investice do nemovitostí

Dle ČÚS Skupina účtovala o nemovitostech, které jsou drženy buď za účelem získání příjmu z pronájmu, nebo za účelem kapitálového zhodnocení v pořízovacích cenách snížené o oprávky či případné snížení hodnoty aktiv v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“.

Dle IFRS jsou tyto nemovitosti vykázány v položce „Investice do nemovitostí“. Po prvotním vykázání dle IFRS 1 se všechny investice do nemovitostí oceňují reálnou hodnotou, pokud ji lze spolehlivě určit. V opačném případě jsou nemovitosti vykázány v historické ceně dle předchozího účetního rámce. Rozdíl je poté vykázán ve výsledku hospodaření v období, v němž ke změně došlo.

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 Skupiny. 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.

Současná hodnota dlouhodobých pohledávek, resp. závazků

Při přechodu na IFRS skupina identifikovala rozdíly mezi účetními postupy aplikovanými podle českých účetních předpisů a požadavky IFRS týkající se oceňování dlouhodobých finančních aktiv a finančních závazků.

V důsledku přechodu na IFRS byly dlouhodobé pohledávky a závazky diskontovány na jejich současnou hodnotu s použitím tržních úrokových sazeb platných k datu vzniku příslušného finančního nástroje. Rozdíl mezi nominální a současnou hodnotou byl zachycen proti nerozdělenému výsledku hospodaření k datu přechodu na IFRS. Následně je tento rozdíl rozpouštěn do finančních výnosů nebo finančních nákladů po dobu trvání příslušného finančního nástroje metodou efektivní úrokové míry.

IFRS 18

Skupina při sestavení této konsolidované 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.

Skupina posoudila investování do aktiv jako jednu z hlavní podnikatelské činnosti.

3. Goodwill

Pořizovací cena	Goodwill
Zůstatková hodnota 1.1.2024	61 261
Zaúčtování při akvizici dceřiného podniku	-
Odúčtování při prodeji dceřiného podniku	-
Ztráta ze snížení hodnoty	-20 584
Zůstatková hodnota 31.12.2024	40 677
Pořizovací cena	Goodwill
Zůstatková hodnota 31.12.2024	40 677
Zaúčtování při akvizici dceřiného podniku	-
Odúčtování při prodeji dceřiného podniku	-
Zůstatková hodnota 31.12.2025	40 677

Účetní hodnota goodwillu byla přiřazena penězotvorným jednotkám následovně:

	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
FLAT ZONE s.r.o. (dříve vázáno k Dataligence s.r.o.)	40 361	40 361	40 361
MONÍNEC s.r.o.	-	-	20 584
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	316	316	316
Celkem	40 677	40 677	61 261

Skupina každoročně testuje goodwill na snížení hodnoty (popřípadě i častěji, pokud existují náznaky, že by hodnota goodwillu mohla být snížena). Pro účely testu k 31.12.2024 skupina využila ocenění nezávislým znalcem. Výchozími vstupy byly provozní plány na dobu pěti let. Výsledné ocenění skupina porovнала na vykazované hodnoty včetně goodwillu.

Pro účely testu k 31.12.2025 Skupina použila interní model výnosové metody DCF (Discounted Cash Flow). Na základě výsledků došla k závěru, že zde není náznak snížení hodnoty goodwillu.

Vedení se domnívá, že ve vztahu k hodnotě goodwillu skupiny, který je testován na snížení hodnoty by žádná změna předpokladů neměla vést ke stavu, kdy by jejich zpětně získatelná hodnota byla významně nižší než jejich účetní hodnota. Z toho důvodu nedošlo k žádnému dalšímu snížení hodnoty goodwillu k 31. prosinci 2025.

FLAT ZONE s.r.o. a Dataligence s.r.o.

Jako metoda ocenění byla zvolena výnosová metoda DCF. Vzhledem k tomu, že společnosti FLAT ZONE a Dataligence mají stejného vlastníka, jejich podnikání je velmi podobné a s rozhodným dnem 1. 1. 2025 došlo k jejich fúzi, při které společnost Dataligence zanikla a její nástupnickou společností se stala společnost FLAT ZONE, je ocenění jmění společnosti FLAT ZONE a Dataligence provedeno konsolidovaně. Výsledná hodnota jmění zjištěná metodou DCF tedy zahrnuje hodnotu jmění společnosti FLAT ZONE i hodnotu jmění společnosti Dataligence.

Zpětně získatelná částka společnosti FLAT ZONE s.r.o jako peněžotvorné jednotky je určená na základě výpočtu hodnoty z užívání, která vychází z prognózovaných peněžních toků podle finančních rozpočtů schválených vedením na období pěti let a z diskontní sazby před zdaněním 11,1 % p. a. (2024: 10,2 % p. a.) stanovena na nákladech vlastního kapitálu.

Klíčové předpoklady uplatňované vedením při stanovování finančních rozpočtů na počáteční pětileté období byly následující:

Předpokládané míry růstu tržeb

Společnost byla do data fúze považována za startup společnost. Teprve v roce 2025 začala více generovat tržby Předpokládané míry růstu tržeb se zakládají na vysokém růstu v prvních 5 letech a na stabilnějším růstu v následujících letech.

Provozní zisky

Prognózy provozních zisků se připravují na základě zkušenosti s provozními maržemi v daném odvětví, očekávaných nákladech a míry růst tržeb. Průměrná růst v rámci očekávání je kolem 40 % (2024: 40 %).

MONÍNEC s.r.o.

Společnost MONÍNEC s.r.o. tvoří provozní část předmětu podnikání jako provoz restaurace či lyžařský areál a Moninec property s.r.o. je vlastníkem apartmánů a budovy restaurace. Pro účely ocenění je nutné posuzovat společnosti dohromady.

Pro test goodwillu na snížení hodnoty byla využita hodnota podílu stanovena na základě majetkové hodnoty substanční metody k 31. prosinci 2024.

Jelikož hodnota ocenění byla nižší než účetní hodnota, Skupina 31. prosinci 2024 snížila hodnotu přiřazeného goodwillu na hodnotu 0 tis. Kč a zbylý rozdíl alokovala proporcionálně mezi stálá aktiva této společnosti.

Díky snížení hodnoty k 31.12.2024 Skupina provedla i test ocenění k 31.12.2025. Rozdíl alokovaný mezi stálá aktiva se na základě výsledku snížil a rozpuštěn ve výkazu zisku a ztrát. Výše znehodnocení aktiv je v kapitole Dlouhodobý hmotný majetek.

Zpětně získatelná částka společnosti MONÍNEC s.r.o. k 31. prosinci 2025 jako peněžotvorné jednotky je určená na základě výpočtu hodnoty z užívání, která vychází z prognózovaných peněžních toků podle finančních rozpočtů schválených vedením na období pěti let a z diskontní sazby před zdaněním 8,4 % p. a. (2024: n/a) stanovena na nákladech vlastního kapitálu.

Klíčové předpoklady uplatňované vedením při stanovování finančních rozpočtů na počáteční pětileté období byly následující:

Předpokládané míry růstu tržeb

Předpokládané míry růstu tržeb se zakládají na historických zkušenostech a jsou upraveny o tržní trendy a strategická rozhodnutí učiněná v souvislosti s peněžotvornou jednotkou.

Provozní zisky

Prognózy provozních zisků se připravují na základě zkušenosti s provozními maržemi v daném odvětví, očekávaných nákladech a míry růst tržeb. Průměrná růst v rámci očekávání je kolem 25 % (2024: 25 %).

Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.

Společnost Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. se zabývá výrobou vína značky Dog in Dock. Zároveň společnost provozuje i bistro a apartmány, které slouží k volnočasovým aktivitám během celého roku.

Skupina provedla kvalitativní posouzení a nezjistila indikátor snížení hodnoty k 31.12.2025 a 31.12.2024.

4. Nehmotná aktiva

Pořizovací cena	Software	Interně vyvinuté aplikace	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	37 143	62 045	67 025	166 213
Přírůstky	2 383	--	30 561	32 944
Přeúčtování	319	--	-319	-
Zůstatek k 31. prosinci 2024	39 845	62 045	97 267	199 157
Přírůstky	4 991	28 271	413	33 675
Přeúčtování	--	81 789	-81 789	-
Zůstatek k 31. prosinci 2025	44 836	172 105	15 892	232 833

Oprávky				
Zůstatek k 1. lednu 2024	33 434	25 258	-	58 692
Odpisy	1 899	8 641	-	10 540
Zůstatek k 31. prosinci 2024	35 333	33 899	-	69 232
Odpisy	3 153	15 062	-	18 215
Zůstatek k 31. prosinci 2025	38 486	48 962	-	87 448

Netto účetní hodnota				
Zůstatek k 1. lednu 2024	3 709	36 787	67 025	107 521
Zůstatek k 31. prosinci 2024	4 512	28 146	97 267	129 925
Zůstatek k 31. prosinci 2025	6 350	123 143	15 892	145 385

Nakoupený software je odepisován po dobu 3 let.

Interně vyvinuté aplikace pro účely obchodování s nimi jsou odepisovány po dobu 5 let a databáze informací po dobu 10 let.

Přírůstek interně vyvinutých aplikací a přeúčtování nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku, tj. uvedením do užívání byl evidován ve společnosti FLAT ZONE s.r.o.

5. Pozemky, budovy a zařízení

Pořizovací cena	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci a soubory mov. věcí	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	Nedokončený dl. hmotný majetek	Pěstitelské celky	Jiný dl. hmotný majetek	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	81 993	625 130	290 106	-	129 740	934	21	1 127 924
Přírůstky	22 602	5 511	67 231	3 781	122 008	-	-	221 133
Úbytky	-53	-	-3 023	-	-	-	-	-3 076
Přeúčtování	10 000	135 551	12 864	-	-158 415	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2024	114 542	766 192	367 178	3 781	93 333	934	21	1 345 981
Přírůstky	4 558	93 692	62 856	20 580	134 572	-	-	316 258
Úbytky	-10 000	-137 357	-18 249	-	-	-	-	-165 606
Přeúčtování	2 401	-17 030	24 850	-	-10 221	-	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 2025	111 501	705 498	436 635	24 362	217 684	934	21	1 496 635
Oprávky a znehodnocení aktiv								
Zůstatek k 1. lednu 2024	-	179 772	195 752	-	-	-	21	375 545
Odpisy	-	23 164	22 898	-	-	4	-	46 066
Oprávky k úbytkům	-	-	-2 949	-	-	-	-	-2 949
Znehodnocení aktiv	-	23 287	5 760	-	-	-	-	29 047
Zůstatek k 31. prosinci 2024	-	226 224	221 460	-	-	4	21	447 709
Odpisy	-	29 060	27 870	-	-	47	-	56 977
Oprávky k úbytkům	-	-6 878	-10 386	-	-	-	-	-17 264
Znehodnocení aktiv	-	-19 692	-5 060	-	-	-	-	-24 752
Zůstatek k 31. prosinci 2025	-	228 714	233 185	-	-	51	21	461 971
Netto účetní hodnota								
Zůstatek k 1. lednu 2024	81 993	445 359	94 354	-	129 740	934	-	752 380
Zůstatek k 31. prosinci 2024	114 542	539 969	145 718	3 781	93 333	930	-	898 273
Zůstatek k 31. prosinci 2025	111 501	476 786	202 750	24 362	217 684	883	-	1 033 965

K 31. 12. 2025

Přírůstky staveb ve výši 93 692 tis. Kč představují především přírůstky ve společnosti MONÍNEC s.r.o. ve výši 59 274 tis. Kč a v Rokytnici a.s. ve výši 24 451 tis. Kč.

Přírůstky samostatných movitých věcí ve výši 62 856 tis. Kč představuje především přírůstky ve společnosti MONÍNEC s.r.o. ve výši 57 001 tis. Kč.

Přírůstky u nedokončeného dlouhodobého majetku ve výši 134 572 tis. Kč představují především pořízení majetku ve výši 86 806 tis. Kč ve společnosti Rokytnice a.s.

Všechny tyto přírůstky souvisí s rozšiřováním rekreačních a ubytovacích aktivit v areálech.

Úbytek dlouhodobého majetku je spojen především s prodejem společnosti Vínařství Property s.r.o. v zůstatkové ceně 148 693 tis. Kč.

K 31. 12. 2024

Zvýšení aktiv v položce Samostatné movité věci a soubory movitých věcí bylo způsobeno zejména pořízením majetku ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 51 693 a ve společnosti MONÍNEC s.r.o. ve výši 11 102 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2024 představují především kapitalizované náklady spojené s výstavbou areálu ve společnosti Vínařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 78 123 tis. Kč a ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 28 867 tis. Kč.

Ve společnosti Vínařství Property s.r.o. došlo k zařazení pozemku ve výši 10 000 tis. Kč, zařazení majetku v položce Stavby ve výši 135 551 tis. Kč a zařazení samostatným movitých věcí ve výši 12 864 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížený zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v kapitole 34.

6. Aktivum z práva k užívání

Pořizovací náklady	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Celkem
Zůstatek k 31.12.2024	93 399	52 089	29 027	174 515
Přírůstky	5 611	48 074	31 210	84 894
Úbytky	-	-42 709	-8 930	-51 639
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2025	99 009	57 454	51 306	207 770
Oprávky				
Zůstatek k 31.12.2024	6 979	13 065	11 282	31 326
Odpisy	7 628	13 523	14 111	35 262
Oprávky k úbytkům	-	-15 315	-7 991	-23 306
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2025	14 607	11 273	17 402	43 283
Kumulovaná ztráta ze snížení hodnoty				
Zůstatek k 31.12.2024	-	-	-	-
Změna	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2025	-	-	-	-
Zůstatková hodnota 31.12.2024	86 420	39 024	17 745	143 189
Zůstatková hodnota 31.12.2025	84 402	46 180	33 905	164 488

Pořizovací náklady	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	92 986	44 334	21 998	159 317
Přírůstky	413	7 755	7 030	15 198
Úbytky	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	93 399	52 089	29 027	174 515
Oprávk				
Zůstatek k 1.1.2024	-	-	-	-
Odpisy	6 979	13 065	11 282	31 326
Oprávk k úbytkům	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	6 979	13 065	11 282	31 326
Kumulovaná ztráta ze snížení hodnoty				
Zůstatek k 1.1.2024	-	-	-	-
Změna	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	-	-	-	-
Zůstatková hodnota 1.1.2024	92 986	44 334	21 998	159 317
Zůstatková hodnota 31.12.2024	86 420	39 024	17 745	143 189

Skupina si především pronajímá kancelářské prostory vč. parkovacích míst a pozemky pro aktivity skiareálu společnosti Rokytnice a.s. Dalším předmětem nájmu, který Skupina zařazuje dle IFRS 16 jako dlouhodobý hmotný majetek, jsou osobní automobily. Leasingové smlouvy jsou uzavírány většinou na dobu 3 až 5 let a dobu neurčitou.

U krátkodobých leasingů (definovaných jako leasingy s dobou trvání 12 měsíců nebo méně) a leasingů aktiv s nízkou hodnotou (např. tabletů a osobních počítačů, drobného kancelářského nábytku a telefonů do 100 tis. Kč) skupina vykazuje leasingové platby jako provozní náklady lineární metodou po dobu trvání leasingu.

Informace ohledně závazků z leasingu jsou uvedeny v kapitole 22. Závazky z leasingu.

Částky vykázané v hospodářském výsledku:

	31.12.2025	31.12.2024
Náklady na odpisy aktiv z práva k užívání	35 262	31 326
Úrokové náklady na závazky z leasingu	8 792	9 301
Náklady související s krátkodobými leasingy	39 196	44 362
Náklady související s leasingy aktiv s nízkou hodnotou	2 617	735
Náklady související s variabilními leasingovými platbami nezahrnutými do ocenění závazku z leasingu	-	-
Příjmy ze subleasingu aktiv z práva k užívání	-	-

7. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí	
Zůstatek k 1.1.2024	2 609 399
Přírůstky	1 089 883
Úbytky	-1 992
Převody	-
Zvýšení reálné hodnoty během roku	396 769
Zůstatek k 31.12.2024	4 094 058
Stav k 1.1.2024	2 609 399
Stav k 31.12.2024	4 094 058

Investice do nemovitostí	
Zůstatek k 31.12.2024	4 094 877
Přírůstky	771 066
Úbytky	-590 572
Převody	-226 400
Zvýšení reálné hodnoty během roku	127 156
Zůstatek k 31.12.2025	4 175 307
Stav k 31.12.2024	4 094 877
Stav k 31.12.2025	4 175 307

Přírůstky investic do nemovitostí v roce 2024 představují dokončení výstavby bytů pro nájemní bydlení ve společnosti Lihovar Property s.r.o. ve výši 446 159 tis. Kč a přírůstek v rámci probíhající výstavby ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 563 394 tis. Kč.

Přírůstky investic do nemovitostí v roce 2025 představují přírůstek probíhající výstavby ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 492 454 tis. Kč.

Úbytek ve výši 590 572 tis. Kč je spojen především s prodejem společnosti Lihovar Property s.r.o. do společnosti Trigema Fund SICAV a.s.

Reálná hodnota investic skupiny do nemovitostí k 1. lednu 2024 byla určena na základě ocenění KNIGHT FRANK, spol. s r.o. a Cushman & Wakefield, s.r.o.

K 31. prosinci 2024 byla určena na základě ocenění RSM CZ a.s., což jsou nezávislí odhadci v oboru oceňování nespříznění se skupinou, k uvedenému datu.

Reálná hodnota investic skupiny do nemovitostí k 31. prosinci 2025 byla určena na základě ocenění RSM CZ a.s. a KNIGHT FRANK, spol. s r.o.

Ocenění je v souladu s Mezinárodními standardy pro oceňování. Reálná hodnota byla stanovena výnosovou metodou s využitím očekávaných příjmů z nájemného. Tato metoda spadá do úrovně 2 stanovení reálné hodnoty. V případě výnosové metody se jedná však o pohled potencionálního investora, který při svém investorském rozhodování zjišťuje potenciál nemovitosti, tedy její výnos z pronájmu, náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a míru rizika spojeného s vlastnictvím a pronájmem nemovitosti.

Výnosová metoda byla použita jako hlavní metoda ocenění, konkrétně metoda přímé kapitalizace. Metoda přímé kapitalizace spočívá ve stanovení čistého stabilizovaného výnosu (hrubý stabilizovaný výnos po odečtení nákladů) a v jeho podělení kapitalizační mírou.

Reálnou hodnotu nelze spolehlivě určit u těchto investic do nemovitostí ve společnostech Trigema Projekt Beta a.s., Samoty s.r.o., Butovice centrum s.r.o., Zámek Jetřichovice s.r.o., Resorts Jetřichovice s.r.o., Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.) a Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Jedná se o projekty, které jsou v přípravě, nebo ve výstavbě a jsou oceněny pořizovací cenou, dokud se její reálná hodnota nestane spolehlivě určitelná nebo dokud není výstavba dokončena. Skupina očekává, že k datu sestavení této účetní závěrky se reálná hodnota nebude významně lišit od účetní hodnoty.

Převod v roce 2025 ve výši 226 400 tis. Kč představuje převod nemovitosti ve společnosti VTP Roztoky a.s. Tato společnost byla během roku 2026 převedena na jiného vlastníka, a to Trigema Fund SICAV a.s. Z tohoto důvodu byla tato nemovitost klasifikována do rozvahové položky Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji.

Skupina poskytla zástavní právo k veškerým investicím do nemovitostí, aby zajistila všeobecné bankovní půjčky poskytnuté skupině. Více o zástavním právu a jiných formách zajištění je uvedeno v kapitole 34.

Výnosy z pronájmu majetku, které skupina získala z investic do nemovitostí, z nichž všechny byly pronajaty v rámci operativního leasingu, činily 213 663 tis. Kč (31. prosince 2024: 216 592 tis. Kč). Přímé provozní náklady na investice do nemovitostí, z nichž všechny generovaly výnosy z pronájmu v daném roce, činily zhruba 28 471 tis. Kč (2024: 46 427 tis. Kč).

8. Investice do finančních aktiv

	Finanční aktiva povinně oceněná FVTPL
Zůstatek k 1.1.2024	-
Přírůstky	-
Úbytky	-
Přecenění	-
Zůstatek k 31.12.2024	-
Přírůstky	640 000
Úbytky	-
Přecenění	-
Zůstatek k 31.12.2025	640 000

V roce 2025 byly pořízeny investiční akcie v 640 000 tis. Kč ve společnosti Trigema Fund SICAV a.s. Investiční akcie nezakládají žádný vliv na řízení či rozhodování společnosti. Skupinový model nakládání s těmito akciemi není sběr peněžních toků plynoucích z držby akcií a ani obchod s těmito akciemi. Skupina klasifikovala a zvolila ocenění těchto akcií ve FVTPL. Jelikož byly akcie pořízeny v prosinci 2025, lze k rozvahovému datu cenu pořízení považovat za cenu tržní.

9. Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Pohledávky z obchodního styku	15 338	17 666	2 492
Poskytnuté zálohy	3 847	2 785	2 693
Jiné pohledávky	21 096	16 912	37 940
Celkem	40 281	37 363	43 125

Jiné dlouhodobé pohledávky ve výši 22 066 tis. Kč (16 912 tis. Kč) představují zejména poskytnuté půjčky třetím stranám. Jedná se zejména o pohledávku ve společnosti Trigema Leisure a.s. ve výši 17 304 tis. Kč splatnou 31.12.2033 a úročenou sazbou 3M PRIBOR + 3,3 % p.a. (k 31.12.2024: 12 573 tis. Kč).

Skupina provedla posouzení očekávaných úvěrových ztrát (ECL) u dlouhodobých pohledávek v souladu s IFRS 9. Na základě tohoto posouzení byl dopad případného znehodnocení vyhodnocen jako nevýznamný, a proto nebyla zaúčtována žádná významná opravná položka.

10. Pohledávky z finančního leasingu

Pohledávky z finančního leasingu	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Dlouhodobá část	0	0	14 158
Krátkodobá část	0	14 158	24 083
Čistá investice do finančního leasingu	0	14 185	38 241

Skupina identifikovala pouze jeden finanční leasing, a to v souvislosti se společností PV Roztoky s.r.o.

Skupina není v důsledku ujednání o finančním leasingu vystavena měnovému riziku, neboť všechny leasingy jsou denominovány v Kč.

Průměrná sjednaná efektivní úroková míra je přibližně 11,20 % p.a. (2024: 11,20 % p.a.).

Finanční výnosy z čisté investice do finančního leasingu byly ve výši 1 585 tis. Kč (2024 – 4 282 tis. Kč).

11. Přijaté zálohy a ostatní aktiva

Přijaté zálohy a ostatní aktiva jsou tvořena především zálohou na pořízení investice týkající se projektu Textilka Rokytnice ve výši 27 000 tis. Kč (2024: 27 000 tis. Kč).

V roce 2025 bylo nově pořízeno ostatní dlouhodobé aktivum ve výši 16 654 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč) ve formě zlatých slitků. Tato aktiva jsou oceňovaná v pořizovacích nákladech.

12. Zásoby

Zásoby	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Materiál	2 648	3 963	4 660
Nedokončená výroba a polotovary	1 190 745	2 326 751	2 833 515
Výrobky	187 897	7 365	60 052
Zvířata	12	39	39
Zboží	3 891	1 529	1 584
Celkem	1 385 193	2 339 647	2 899 850

V roce 2025 probíhala realizace výstavby projektů: LIHOVAR Smíchov (společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o.), PAPRSEK Stodůlky (společnost Trigema Stodůlky a.s.) a DUETA Kamýk (společnost Trigema Projekt Kamýk s.r.o.).

V roce 2025 byl dokončen projekt PAPRSEK Stodůlky, v souvislosti s dokončením došlo ke snížení nedokončené výroby a naskladnění výrobků a zároveň k jejich vyskladnění po předání jednotek klientům.

Náklady na pořízení zásob vykázané v nákladech během roku v souvislosti s pokračujícími činnostmi byly 2 292 769 tis. Kč (2024: 1 738 746 tis. Kč).

Realizace zásob v hodnotě 1 190 745 tis. Kč (2024: 719 751 tis. Kč) se očekává po uplynutí období delšího než 12 měsíců. Jedná se o rozpracované projekty, kdy očekávaná kolaudace proběhne až v roce 2027 a déle.

Hodnota výpůjčních nákladů kapitalizovaných za účetní období byla 52 887 tis. Kč (2024: 64 237 tis. Kč).

13. Smluvní aktiva

Smluvní aktiva	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Smlouvy o zhotovení	23 720	5 776	16 231
Krátkodobé	23 720	5 776	16 231
Dlouhodobé	-	-	-

Částky týkající se smluvních aktiv jsou pohledávky za odběrateli ze smluv o zhotovení, které vznikají, když skupina obdrží platby od zákazníků na základě dosažení řady milníků souvisejících s vykonanou prací. Skupina nejdříve vykáže smluvní aktivum za odvedenou práci. Jakákoli částka již vykázaná jako smluvní aktivum se reklasifikuje jako pohledávka z obchodního styku v okamžiku, kdy je fakturována zákazníkovi.

14. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	31.12.2025	31.12.2024	1.1.2024
Pohledávky z obchodního styku	172 645	397 724	409 949
Opravná položka (z matice)	-5 282	-15 249	-5 625
Individuální opravná položka	-10 790	-10 790	-12 734
Krátkodobé poskytnuté zálohy	47 722	61 885	49 282
Dohadné účty aktivní	16 440	12 051	5 470
Stát – daňové pohledávky	26 182	18 781	18 991
Jiné pohledávky	31 926	35 644	17 386
Celkem	278 844	500 046	482 714

Poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na služby ve společnostech Trigema Building a.s. ve výši 18 172 tis. Kč (2024: 26 935 tis. Kč) a Trigema a.s. ve výši 7 451 tis. Kč (2024: 6 725 tis. Kč).

Jiné krátkodobé pohledávky představují zejména poskytnuté půjčky třetím stranám. Ve společnosti Trigema Building a.s. se jedná o pohledávku ve výši 4 306 tis. Kč splatnou 31.8.2025 a úročenou sazbou 1R PRIBOR + 2 % p.a. (2024: 23 812 tis. Kč) a pohledávku z titulu nároku na dotaci u společnosti Rokytnice a.s. ve výši 16 184 tis. Kč (2024 – 0 tis. Kč).

Ke dni 31. prosinci 2025 jsou pohledávky z obchodních vztahů po splatnosti ve výši 43 304 tis. Kč (2024: 50 962 tis. Kč).

Skupina obecně používá matici opravných položek k ocenění očekávaných úvěrových ztrát z pohledávek z obchodních vztahů od jednotlivých zákazníků, které zahrnují velký počet malých zůstatků. Očekávané úvěrové ztráty z pohledávek z obchodního styku jsou odhadnuty pomocí matice tvorby opravných položek s odkazem na předchozí zkušenosti s dlužníkem a analýzu současné finanční situace dlužníka upravené o faktory, které jsou pro dlužníky specifické a posouzení současného i očekávaného vývoje podmínek ke konci účetního období. Skupina vykazala opravnou položku ve výši 100 % ke všem pohledávkám, které jsou více než 12 měsíců po splatnosti, protože zkušenost z minulých období naznačila, že tyto pohledávky jsou většinou nedobytné.

Následující tabulka podrobně popisuje míru úvěrového rizika pohledávek za odběrateli na základě matice tvorby opravných položek skupiny. Vzhledem k tomu, že zkušenost skupiny s úvěrovými ztrátami z minulých období neukazuje na výrazně odlišné chování ztrát u různých segmentů zákazníků, výpočet opravné položky vycházející ze stavu splatnosti dále nerozlišuje mezi různými segmenty zákazníků skupiny.

Matice pohledávek z obchodního styku k 1.1.2024	Před splatností	<30	31-60	61-120	121-180	181-365	>365	Individuální OP	Celkem
Odhadovaná celková hrubá účetní hodnota v selhání	380 548	2 261	266	349	11 366	12 041	3 665	1 944	412 440
Míra očekávaného rizika	0,02%	0,19%	0,54%	1,05%	2,71%	13,53%	100%	100%	x
Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání	12	4	1	4	309	1 629	3 665	1 944	7 569

Matice pohledávek z obchodního styku k 31.12.2024	Před splatností	<30	31-60	61-120	121-180	181-365	>365	Individuální OP	Celkem
Odhadovaná celková hrubá účetní hodnota v selhání	364 429	14 277	7 559	14 537	33	0	14 555	0	415 391
Míra očekávaného rizika	0,12%	0,64%	1,02%	1,21%	3,71%	4,10%	100%	100%	x
Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání	348	92	77	176	1	0	14 555	0	15 249

Matice pohledávek z obchodního styku k 31.12.2025	Před splatností	<30	31-60	61-120	121-180	181-365	>365	Individuální OP	Celkem
Odhadovaná celková hrubá účetní hodnota v selhání	144 678	9 104	6 931	17 856	57	4 676	4 679	0	187 983
Míra očekávaného rizika	0,07%	0,42%	0,90%	1,15%	3,66%	4,08%	100%	100%	x
Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání	105	38	62	205	2	191	4 679	0	5 282

Leasingové pohledávky, smluvní aktiva, poskytnuté zálohy a jiné pohledávky skupina nezahrnuje do matice, jelikož jejich charakter a rizikový profil se od obchodních pohledávek významně liší a nelze je považovat za homogenní portfolio pro účely kolektivního stanovení očekávaných úvěrových ztrát. Tyto položky byly posouzeny individuálně s ohledem na jejich povahu, protistranu a související rizika. Na základě provedeného posouzení Skupina dospěla k závěru, že případný dopad očekávaných úvěrových ztrát u těchto aktiv není významný.

V případě vyčnívající pohledávky přistupuje skupina k pohledávce individuálně.

Následující tabulka ukazuje vývoj očekávaných úvěrových ztrát za dobu trvání, které byly vykázány u pohledávek z obchodního styku a jiných pohledávek v souladu se zjednodušeným přístupem stanoveným v IFRS 9.

Pohyby opravných položek	2025	2024
Zůstatek k 1. lednu	-26 038	-18 359
Čisté přecenění opravné položky kvůli přesunům	-	-
Odepsané částky	6 255	4 094
Změna opravné položky	3 712	-11 774
Kurzové zisky a ztráty	-	-
Změny technik odhadů	-	-
Změny parametrů úvěrového rizika	-	-
Zůstatek k 31. prosinci	-16 072	-26 038

O úvěrových a měnových rizicích Skupiny a o rizicích ztrát ze snížení hodnoty ve vztahu k pohledávkám z obchodních vztahů a jiným aktivům pojednává kapitola 35 – Řízení rizik.

15. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Zůstatek k	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Peněžní prostředky v pokladně	5 323	4 112	3 277
Peněžní prostředky na účtech	901 319	758 928	375 273
Celkem	906 642	763 040	378 550

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

V rámci přehledu o peněžních tocích skupina vykazuje nabytí dlouhodobého finančního majetku v čisté výši, tj. jako rozdíl mezi zaplacenou kupní cenou a hotovostí získanou v rámci akvizice.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty jsou drženy u renomovaných bankovních institucí s vysokou úvěrovou kvalitou. Skupina posoudila očekávané úvěrové ztráty v souladu s IFRS 9 s přihlédnutím k úvěrovému profilu bankovních protistran, externím ratingům, regulatornímu prostředí a krátkodobému charakteru těchto expozic. Na základě provedeného posouzení byly očekávané úvěrové ztráty vyhodnoceny jako nevýznamné.

16. Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

Dne 11. prosince 2025 uzavřela skupina dohodu o prodeji společností Lihovar Property s.r.o., Vinařství Property s.r.o. a VTP Roztoky a.s. Lihovar Property s.r.o. sloužil jako investice do nemovitostí, Vinařství Property s.r.o. sloužila k hoteliérské činnosti a VTP Roztoky s.r.o. sloužila též jako investice do nemovitostí k pronájmu třetím stranám. Prodej byl proveden za účelem vložení prostředků do fondu Trigema Fund SICAV a.s. za účelem zhodnocení fondu. Prodej společností Lihovar Property s.r.o. a Vinařství Property s.r.o. byl dokončen dne 11. prosince 2025, kdy nabyvatel převzal kontrolu. Převzetí společnosti VTP Property a.s. bylo podmíněno přepsáním akcií na nabyvatele, které se však uskutečnilo až v roce 2026. Z tohoto titulu je tak VTP Roztoky a.s. stále součástí

konsolidačního celku, avšak aktiva a závazky jsou prezentováni jako držená k prodeji. Podrobnější údaje o vyřazených aktivech a závazcích a výpočet zisku či ztráty z prodeje jsou uvedeny v bodu 35.

Následující tabulka uvádí výpočet aktiv a souvisejících závazků držených k prodeji:

VTP Roztoky a.s.	31.12.2025
Investice do nemovitostí	226 400
Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	970
Zásoby	345
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	2 556
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18 304
Časové rozlišení aktiv	302
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji celkem	248 877
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	-69 835
Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	-4 935
Odložený daňový závazek	-31 011
Přijaté úvěry a půjčky	-6 500
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	-2 720
Splatné daňové závazky	-534
Časové rozlišení pasiv	-5 435
Závazky vztahující se k aktivům klasifikovaným jako držená k prodeji celkem	-120 969
Čistá aktiva vyřazované společnosti	127 908

17. Vlastní kapitál

Níže je uvedena struktura akcií tvořící základní kapitál. V základním kapitálu došlo pouze ke změně struktury akcií, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 30. června 2025. Základní kapitál ve výši 800 000 tis. Kč zůstal nezměněn.

Základní kapitál mateřské společnosti	
Zůstatek k 1.1.2025	800 000
57 kusů akcií třídy H na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč	142 500
35 kusů akcií třídy H na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč	35 000
10 kusů akcií třídy H na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250 tis. Kč	2 500
8 kusů akcií třídy A na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	80 000
26 kusů akcií třídy B na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	260 000
28 kusů akcií třídy H na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	280 000
Zůstatek k 31.12.2025	800 000

S akciemi třídy „H“ je spojeno hlasovací právo, nepřísluší jim však právo na podíl na zisku a na jiných vlastních zdrojích společnosti ani na likvidačním zůstatku.

S akciemi třídy „A“ a „B“ je spojeno právo na podíl na zisku a na jiných vlastních zdrojích společnosti a na likvidačním zůstatku.

Základní kapitál mateřské společnosti	
Zůstatek k 1.1.2024	600 000
57 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč	142 500
35 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč	35 000
42 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	420 000

10 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250 tis. Kč	2 500
20 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	200 000
Zůstatek k 31.12.2024	800 000

V roce 2024 došlo ke zvýšení základního kapitálu z vlastních zdrojů ve výši 200 000 tis. Kč. Z tohoto titulu bylo vydáno 20 nových kmenových akcií o jmenovité hodnotě po 10 000 tis. Kč.

Nekontrolní podíly jsou podíly menšinových vlastníků na vlastním kapitálu (tj. základním kapitálu, kapitálových fondech, ziskových fondech, nerozděleném, popř. neuhrazeném výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období) ovládaných a řízených společností. Z pohledu skupiny jsou nekontrolní podíly nevýznamné.

Společnost	Butovice centrum s.r.o.	MONÍNEC s.r.o.	Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	Dataligence s.r.o.	Celkem
Stav k 1.1.2024	290	8 553	261	6 730	15 834
Nekontrolní podíly	- 2	-601	-104	- 6 730	-7 437
Stav k 31.12.2024	288	7 952	157	-	8 397

V roce 2024 došlo k nákupu zbývajícího podílu 49 % ve společnosti Dataligence s.r.o. V důsledku toho došlo ke snížení nekontrolního podílu.

Společnost	Butovice centrum s.r.o.	MONÍNEC s.r.o.	Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	Dataligence s.r.o.	Celkem
Stav k 1.1.2025	288	7 952	157	-	8 397
Nekontrolní podíl	-1	-416	-428	-	-845
Stav k 31.12.2025	287	7 536	-271	-	7 552

18. Emitované dluhopisy

	k 31.12.2025		k 31.12.2024		k 1.1.2024	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy – TRIGEMA F.7,30/30	150 000	1 479 776	x	-	x	-
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF7,35/29	100 000	983 018	100 000	979 344	x	-
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF8,75/28	x	-	70 000	682 582	50 000	485 080
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF VAR/25	x	-	x	-	40 000	397 922
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF5, 10/2025	x	-	x	-	6 000	297 650
Celkem	250 000	2 462 794	170 000	1 661 926	96 000	1 180 652
Dlouhodobé závazky celkem	250 000	2 462 794	170 000	1 661 926	96 000	1 180 652
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF VAR/25	x	-	40 000	399 810	x	-
Celkem	x	-	40 000	399 810	x	-
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA F.7,30/30	x	20 379	x	-	x	-
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF7,35/29	x	14 904	x	14 904	x	-
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF8,75/28	x	-	x	32 326	x	23 090
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF VAR/25	x	-	x	11 780	x	16 467
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF5, 10/2025	x	-	x	-	x	14 153
Časově rozlišené úroky – celkem	x	35 283	x	59 010	x	53 710
Krátkodobé závazky celkem	x	35 283	x	458 820	x	53 710
Celkem	x	2 498 077	x	2 120 746	x	1 234 362

Dluhopisy úroveň Trigema a.s.

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 20 687 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 2025 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 Skupina 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 Skupina právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, a to k jakémukoli dni. Skupina 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 nevypláci. Skupina v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

Dluhopisy úroveň Trigema Real Estate a.s.

Dluhopis TRIGEMA REF7,35/29

Dluhopisy TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251) byly emitovány 17. října 2024 v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,35 % p.a., splatným pololetně zpětně k 17. dubnu a 17. říjnu. Dluhopisy jsou splatné 17. října 2029. Transakční náklady na emisi byly 21 230 tis. Kč.

Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) byly emitovány 20. června 2023 v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024, přičemž možnost navýšení byla využita v lednu 2024. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 700 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20. červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Transakční náklady na emisi byly 23 271 tis. Kč.

Dluhopis Trigema REF VAR/25

Dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) byly emitovány 27. ledna 2022 v celkové nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 9 939 tis. Kč.

Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25

Dluhopisy TRIGEMA REF5, 10/25 (ISIN CZ0003529554) byly emitovány 27. ledna 2021 v celkové nominální hodnotě 300 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 50 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným ročně zpětně k 27. lednu. Dluhopisy byly předčasně splaceny dne 29. listopadu 2024. Transakční náklady na emisi byly 7 909 tis. Kč.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. ve formě finanční záruky až do výše 2 000 000 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 Real Estate a.s. sestavené dle českých účetních předpisů. Dle neauditované konsolidované účetní závěrky Trigema Real Estate a.s. byly tyto finanční kovenanty splněny k 30. červnu 2025 a k 30. červnu 2024 a dle auditované i k 31. prosinci 2025 a 31. prosinci 2024.

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. Toto opatření se týká všech aktuálně platných emisí.

Pro šestou emisi vyplývá dle prospektu následující - Počínaje 4. výročím od Data emise (pouze k tomuto dni) má Skupina 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 17. dubna 2029 (včetně) má Skupina právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, a to k jakémukoli dni. Skupina 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. Skupina v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

Odsouhlasení pohybu úvěrů a půjček s peněžními toky vyplývajícími z finanční činnosti:

	Emitované dluhopisy	Bankovní úvěry	Půjčky	Celkem
Stav k 31.12.2024	2 120 746	2 460 093	137 139	4 717 978
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy	1 479 776	457 950	-	1 937 726
Splátky	-1 100 000	-867 084	-118 438	-2 085 522
Zaplacené úroky	-177 392	-105 212	-3 148	-285 752
Úvěry náležící prodaným dceřiným společnostem	-	-303 306	-	-303 306
Ostatní výdaje z titulu dluhopisů	-10 500	-	-	-10 500
	191 884	-817 652	-121 586	-747 354
<i>Ostatní pohyby</i>				
Nákladové úroky	174 947	102 995	4 228	282 170
Přecenění	-	-42 306	-	-42 306
Ostatní finanční náklady	10 500	-	-	10 500
	185 447	60 689	4 228	250 364
Stav k 31.12.2025	2 498 077	1 703 130	19 781	4 220 988

Příjmy z emise dluhopisů v roce 2025 jsou sníženy o zaplacené transakční náklady, které činily 20 224 tis. Kč.

	Emitované dluhopisy	Bankovní úvěry	Půjčky	Celkem
Stav k 1.1.2024	1 234 362	2 541 792	384 536	4 160 690
Peněžní toky z financování				
Příjmy	1 182 705	673 524	2 684	1 858 913
Splátky	-300 000	-773 867	-137 000	-1 210 867
Zaplacené úroky	-126 090	-138 966	-5 116	-270 172
	756 615	-239 309	-139 432	377 874
Ostatní pohyby				
Nákladové úroky	129 769	139 505	2 035	271 309
Kapitalizace	-	-	-100 000	-100 000
Reklasifikace			-10 000	-10 000
Přecenění	-	18 105	-	18 105
	129 769	157 610	-107 965	179 414
Stav k 31.12.2024	2 120 746	2 460 093	137 139	4 717 978

Příjmy z emise dluhopisů v roce 2024 jsou sníženy o zaplacené transakční náklady, které činily 27 153 tis. Kč.

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

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TTRIGEMA F. 7,30/30	CZ0003576720	1 500 000	7,30 %	7,57 %
Dluhopis TRIGEMA REF7,35/29	CZ0003565251	1 000 000	7,35 %	7,80 %
Celkem		2 500 000	x	x

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 31. prosinci 2024:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis Trigema REF VAR/25	CZ0003537367	400 000	6,71 %	7,16 %
Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28	CZ0003550709	700 000	8,75 %	9,36 %
Dluhopis TRIGEMA REF7,35/29	CZ0003565251	1 000 000	7,35 %	7,80 %
Celkem		2 100 000	x	x

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 1. lednu 2024:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TRIGEMA REF5, 10/25	CZ0003529554	300 000	5,10 %	5,76 %
Dluhopis Trigema REF VAR/25	CZ0003537367	400 000	9,38 %	9,81 %
Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28	CZ0003550709	500 000	8,75 %	9,34 %
Celkem		1 200 000	x	x

Informace o reálné hodnotě

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

		k 31.12.2025		k 31.12.2024		k 1.1.2024	
	ISIN	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF5, 10/25	CZ0003529554	-	-	-	-	311 803	308 825
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF VAR/25	CZ0003537367	-	-	411 590	411 497	414 389	427 673
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF8,75/28	CZ0003550709	-	-	714 908	756 765	508 170	558 318
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF7,35/29	CZ0003565251	997 922	1 035 805	994 248	1 012 415	-	-
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech F.7,30/30	CZ0003576720	1 500 155	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 31.12.2025 činila 6,73 % p.a. (k 31.12.2024 činila 7,44 % p.a., k 1.1.2024 činila 6,75 % p.a.).

Dluhopisy TRIGEMA REF5,10/25 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2021.

Dluhopisy TRIGEMA REF VAR/25 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2022.

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 20. června 2023.

Dluhopisy TRIGEMA REF7,35/29 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 17. října 2024.

Dluhopisy TRIGEMA F7,30/30 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 23. října 2025.

19. Deriváty

K rozvahovému dni měla společnost otevřeny následující zajišťovací deriváty (úrokové swapy) sloužící k omezení úrokových rizik spojených s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů:

2025				2024			
Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2025 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2024 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
29.12.2028	CZK	54 723	1 562	29.12.2028	CZK	61 583	2 198
X	x	-	-	30.04.2029	CZK	198 750	-3 425
Celkem CZK		54 723	1 234	Celkem CZK	x	260 333	-1 227
31.03.2028	EUR	4 000	5	x	x	x	x
Celkem EUR		4 000	-	Celkem EUR	x	x	x

1.1.2024			
Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 1.1.2024 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
29.12.2028	CZK	68 163	2 872
Celkem CZK		68 163	2 872

Reálná hodnota zajišťovacích derivátů je v souladu s účetními postupy účtována jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku ve vlastním kapitálu společnosti (zajištění budoucích peněžních toků).

Odložený daňový závazek z derivátů ve výši 321 tis. Kč (k 31.12.2024: odložená daňová pohledávka 257 tis. Kč) je vypočten součinem reálné hodnoty zajišťujícího instrumentu a daňové sazby ve výši 21 % a proúčtován ve vlastním kapitálu – oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

Vzniklá pohledávka z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázána jako jiná pohledávka v rámci dlouhodobých pohledávek ve výši 970 tis. Kč (k 31.12.2024: 1 427 tis. Kč) a krátkodobých pohledávek ve výši 592 tis. Kč (k 31.12.2024: 771 tis. Kč).

Vzniklý závazek z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázán jako jiný závazek v rámci dlouhodobých závazků ve výši 69 tis. Kč (k 31.12.2024: 2 952 tis. Kč) a krátkodobých závazků ve výši 59 tis. Kč (k 31.12.2024: 473 tis. Kč).

20. Úvěry a půjčky

2025								
Společnost	Věřitel	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	Celkem
VTP Roztoky a.s.	Komerční banka, a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	6 500	69 628	-	76 128
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	3 879	90 191	-	94 071
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 848	7 392	6 463	15 703
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05 % p. a.	15 362	686 311	-	701 673
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	30.11.2029	dílčí splátky	4,15 % p. a.	2 523	113 292	-	115 815
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	4 425	-	6 035
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	Československá obchodní banka, a. s.	31.01.2029	jednorázově	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	-	132 100	-	132 100
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	02.02.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	194 500	-	-	194 500
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.)	Česká spořitelna, a.s.	31.03.2028	jednorázově	3M EURIBOR + 3% p.a.	-	193 960	-	193 960
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	2 780	-	-	2 780
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	1 858	6 858
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	01.07.2029	dílčí splátky	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	8 034	35 134	-	43 168
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2035	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,9% p.a.	2 004	12 736	29 207	43 947
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 036	12 144	1 218	16 398
FLATZONE s.r.o.	Hyposervis Group a.s.	31.12.2030	jednorázově	1R PRIBOR + 1 % p.a.	-	19 781	-	19 781
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2025	dílčí splátky	1D PRIBOR + 1,7 % p.a.	5 166	-	-	5 166
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 000	15 816	15 309	34 125
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2034	není dočerpán	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	1 002	19 702	--	20 704
Celkem					252 245	1 416 612	54 055	1 722 912

Informace o reálné hodnotě k 31.12.2025

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

Společnost	Věřitel	Nominální hodnota 31/12/2025	Reálná hodnota 31/12/2025
VTP Roztoky a.s.	Komerční banka, a.s.	76 128	74 872
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	94 071	92 937
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	15 703	15 044
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	701 673	693 679
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	115 815	114 255
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	6 035	5 851
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	Československá obchodní banka, a. s.	132 100	125 272
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	194 500	194 559
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.)	Česká spořitelna, a.s.	193 960	191 498
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	2 780	2 688
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	6 858	6 603
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	43 168	41 827
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	43 947	42 129
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	16 398	15 998
FLATZONE s.r.o.	Hyposervis Group a.s.	19 781	18 663
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	5 166	5 166
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	34 125	33 169
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	20 704	19 848
Celkem		1 722 912	1 694 059

2024

Společnost	Věřitel	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	Celkem
VTP Roztoky a.s.	Komerční banka, a.s.	31.12.2028	k ulímu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	9 800	77 056	-	86 856
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	4 030	97 717	-	101 747
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 848	7 392	8 311	17 551
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05 % p. a.	14 458	728 159	-	742 617
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	30.11.2029	dílčí splátky	4,15 % p. a.	2 375	120 306	-	122 681
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	6 035	-	7 645
Trigema Stodůlky a.s.	Československá obchodní banka, a. s.	30.09.2027	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	734 578	-	734 578
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	Československá obchodní banka, a. s.	14.11.2025	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	02.01.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	194 500	-	194 500
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	4 020	2 780	-	6 800
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	2 858	7 858
Rokytnice a.s.	Českomoravská záruční a rozvojová banka	09.05.2025	dílčí splátky	-	908	-	-	908
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 036	12 144	4 254	19 434
Lihovar Property s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	30.04.2029	jednorázově	3M PRIBOR + 1,90 % p. a.	-	264 079	-	264 079
Vinařství Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.11.2039	dílčí splátky	3M PRIBOR + 2,5 % p.a.	2 770	11 077	27 462	41 308
Monínec s.r.o.	UNILEASING a.s.	01.07.2029	dílčí splátky	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	2 258	14 742	-	17 000
Trigema a.s.	Ing. Marcel Soural	31.12.2026	jednorázově	1R PRIBOR + 1 % p.a.	-	10 000	-	10 000
Dataligence a.s.	Hyposervis Group a.s.	31.12.2030	jednorázově	1R PRIBOR + 1 % p.a.	-	-	18 399	18 399
Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)	Arcibiskupství Pražské	19.07.2025	k datu splatnosti	2,50 % p. a.	108 767	-	-	108 767
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2025	dílčí splátky	1D PRIBOR + 1,7 % p.a.	7 298	-	-	7 298
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 000	14 544	19 581	37 125

Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2034	není dočerpán	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	-	5 081	-	5 081
Celkem					212 178	2 304 189	80 865	2 597 232

Informace o reálné hodnotě k 31.12.2024

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

Společnost	Věřitel	Nominální hodnota 31/12/2024	Reálná hodnota 31/12/2024
VTP Roztoky a.s.	Komerční banka, a.s.	86 856	85 275
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	101 747	101 023
Moníneck Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	17 551	16 947
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	742 617	742 628
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	122 681	122 402
Moníneck Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	7 645	7 420
Trigema Stodůlky a.s.	Československá obchodní banka, a. s.	734 578	721 589
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	Československá obchodní banka, a. s.	45 000	44 568
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	194 500	194 097
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	6 800	6 595
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	7 858	7 605
Rokytnice a.s.	Českomoravská záruční a rozvojová banka	908	908
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	19 434	19 076
Lihovar Property s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	264 079	255 525
Vinařství Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	41 308	40 887
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	17 000	20 358
Trigema a.s.	Ing. Marcel Soural	10 000	8 990
Dataligence a.s.	Hyposervis Group a.s.	18 399	17 359
Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)	Arcibiskupství Pražské	108 767	104 417
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	7 298	7 298
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	37 125	36 454
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	5 081	4 962
Celkem		2 597 232	2 566 385

1.1.2024

Společnost	Věřitel	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	Celkem
VTP Roztoky a.s.	Komerční banka, a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	9 400	87 401	-	96 801
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	3 956	99 889	-	103 845
Moníneck Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2024	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	19 432	-	-	19 432
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05 % p. a.	12 746	64 584	663 545	740 875
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	30.11.2029	dílčí splátky	4,15 % p. a.	2 094	10 609	109 831	122 534
Moníneck Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	6 442	1 204	9 256
Trigema Stodůlky a.s.	Československá obchodní banka, a. s.	30.09.2027	jednorázově	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	433 401	-	433 401
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	Československá obchodní banka, a. s.	15.11.2024	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	02.01.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	194 500	-	194 500
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	30.06.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 1,5 % p.a.	-	730 122	-	730 122
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	4 020	6 800	-	10 820
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	5 000	2 858	8 858
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,85 % p. a.	500	14 500	9 480	24 480
Rokytnice a.s.	Českomoravská záruční a rozvojová banka	09.05.2025	dílčí splátky	bezúročné	960	908	-	1 868
Trigema a.s.	Ing. Marcel Soural	31.12.2026	jednorázově	1R PRIBOR + 1 % p.a.	132 116	-	-	132 116
Dataligence a.s.	Hyposervis Group a.s.	31.12.2030	jednorázově	3M PRIBOR + 3,3 % p.a.	-	-	15 328	15 328
Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)	Arcibiskupství Pražské	19.07.2025	k datu splatnosti	2,50 % p. a.	-	106 260	-	106 260
Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)	Arcibiskupství Pražské	31.12.2023	k datu splatnosti	5,86 % p.a.	130 831	-	-	130 831
Celkem					363 665	1 760 417	802 246	2 926 328

Informace o reálné hodnotě k 1.1.2024

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

Společnost	Věřitel	Nominální hodnota 1/1/2024	Reálná hodnota 1/1/2024
VTP Roztoky a.s.	Komerční banka, a.s.	96 801	87 161
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	103 845	102 180
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	19 432	17 994
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	740 875	720 280
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	122 534	118 768
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	9 256	8 756
Trigema Stodůlky a.s.	Československá obchodní banka, a. s.	433 401	447 811
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	Československá obchodní banka, a. s.	45 000	43 756
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	194 500	179 463
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	730 122	693 578
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	10 820	10 328
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	8 858	8 271
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	24 480	19 962
Rokytnice a.s.	Českomoravská záruční a rozvojová banka	1 868	1 868
Trigema a.s.	Ing. Marcel Soural	132 116	122 756
Dataligence a.s.	Hyposervis Group a.s.	15 328	13 077
Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)	Arcibiskupství Pražské	106 260	89 445
Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)	Arcibiskupství Pražské	130 831	130 831
Celkem		2 926 328	2 816 286

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

Společnost splňuje všechny smluvní závazky vyplývající ze smluv zajišťujících financování prostřednictvím bankovních úvěrů, přičemž některé z úvěrů jsou předmětem kovenantů.

Ručení je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce.

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2025 včetně závazků nevykázaných v rozvaze je uveden v kapitole 35.

Kovenanty

Zajištěné bankovní úvěry podléhají finančnímu kovenantu, který je testován každého půl roku vždy k 30. červnu a 31. prosinci na společnosti, která je příjemcem bankovního úvěru. Všechny tyto společnosti své kovenanty v letech 2025 a 2024 splnily.

21. Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky

	31.12.2025	31.12.2024	1.1.2024
Závazky z obchodního styku	110 605	91 549	89 835
Přijaté zálohy	5 798	6 158	6 457
Jiné závazky	32 965	34 479	23 361
Celkem	149 368	132 186	119 653

22. Krátkodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky

	31.12.2025	31.12.2024	1.1.2024
Závazky z obchodního styku	443 076	453 382	355 653
Krátkodobé přijaté zálohy	261 341	29 374	26 202
Jiné závazky			
Závazky ke společníkům	100	478	0
Závazky k zaměstnancům	20 943	18 310	22 355
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	9 228	7 976	12 622
Dohadné účty pasivní	88 375	136 562	155 458
Stát - daňové závazky a dotace	20 159	39 180	17 252
Jiné závazky	3 055	30 399	2 638
Celkem	846 277	715 661	592 180

Závazky z obchodního styku v podstatě zahrnují nevypořádané částky za nákupy v rámci obchodní činnosti.

Dohadné účty pasivní představují zejména dohady na předpokládané náklady roku 2025. Nejvýznamnější hodnotu tvoří dohadné účty pasivní ve společnosti Trigema Building a.s. v hodnotě 42 006 tis. Kč (k 31.12.2024: 101 637 tis. Kč), z čehož většina představuje dohadnou položku na nevyfakturované dodávky služeb.

Skupina má zavedeny zásady řízení finančního rizika, které mají zabezpečit, aby všechny závazky byly uhrazeny ve sjednaných termínech splatnosti.

Vedení se domnívá, že účetní hodnota závazků z obchodního styku přibližně odpovídá jejich reálné hodnotě.

23. Splatné daňové závazky

V položce Splatné daňové závazky je zahrnut především odhad daně z příjmů ve výši 136 249 tis. Kč, který byl snížen o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 19 569 tis. Kč (2024 – odhad daně z příjmů ve výši 92 379 tis. Kč byl ponížen o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 46 733 tis. Kč).

24. Závazky z leasingu

Analýza splatnosti	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
1 rok	29 835	28 931	23 180
2 rok	27 309	22 039	21 946
3 rok	22 153	19 890	20 072
4 rok	19 894	8 681	18 289
5 rok	8 685	6 382	7 603
Více jak 5 let	65 753	58 663	65 269
Celkem	173 630	144 587	156 359
Minus: budoucí úrokový náklad	73 691	76 150	84 585
Celkem bez budoucího úr. nákladu	99 939	68 437	71 774
Rozdělení:	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Dlouhodobé	143 795	115 656	133 179
Krátkodobé	29 835	28 931	23 180
Celkem	173 630	144 587	156 359

Skupina není vystavena významnému riziku likvidity s ohledem na závazky z leasingu. Závazky z leasingu jsou monitorovány kontrolním a účetním oddělením skupiny.

Celkový peněžní odtok za leasingy činí 41 492 tis. Kč (2024: 36 450 tis. Kč).

Informace týkající se aktiv z práva užívání v souvislosti se závazky z leasingu jsou uvedeny v kapitole 6.

25. Rezervy

	Rezerva na garanční opravy	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2024	7 394	4 657	12 051
Tvorba	8 008	616	8 624
Čerpání/rozpuštění	-7 394	-1 091	-9 487
Zůstatek rezerv k 31.12.2024	8 008	4 182	12 190
Tvorba	8 389	-	8 389
Čerpání/rozpuštění	-8 008	-	-8 008
Zůstatek rezerv k 31.12.2025	8 389	4 182	12 571

V konsolidačním celku je tvořena rezerva na garanční opravy ve výši 8 389 tis. Kč (2024: 8 008 tis. Kč). Rezerva na garanční opravy je tvořena na základě analýzy historicky vynaložených nákladů na garanční opravy a s přihlédnutím ke skladbě záruk poskytnutých v běžném období a představuje nejlepší odhad vedení.

K 31.12.2025 je tvořena ostatní rezerva především z titulu vrácení nároku na odpočet DPH z darování komunikací ve výši 3 901 tis. Kč (2024: 3 901 tis. Kč).

26. Smluvní závazky

	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Částky týkající se smluv o prodeji bytu	238 720	561 320	240 208
Celkem			
	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Krátkodobé	221 347	561 320	82 610
Dlouhodobé	17 372	0	157 598
Celkem	238 720	561 320	240 208

Smluvní závazky představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčních projektech.

V účetním období nedošlo k žádným významným změnám výše smluvních závazků.

Následující tabulka ukazuje, jaká část výnosů vykázaných v běžném účetním období souvisí se smluvními závazky z let minulých.

	31.12.2025	31.12.2024
Částky týkající se smluv o prodeji bytu	561 320	82 610
Celkem	561 320	82 610

27. Výnosy

Všechny výnosy v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

Výnosy z prodeje bytových jednotek ve výši 2 410 709 tis. Kč (2024: 1 103 434 tis. Kč) v roce 2025 představují převážně výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek z dokončeného projektu PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.) ve výši 2 296 199 tis. Kč. V roce 2024 šlo především o výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek z dokončených projektů Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) ve výši 74 155 tis. Kč a LIHOVAR Smíchov – 1. etapa (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) ve výši 955 069 tis. Kč.

Výnosy z projektových činností ve výši 612 427 tis. Kč (2024: 439 034 tis. Kč) představují výnosy za stavební projekty realizované společností Trigema Building a.s.

Výnosy z ubytovacích a hoteliérských služeb ve výši 228 921 tis. Kč představují především výnosy z prodeje služeb z rekreačních aktivit ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 97 032 tis. Kč (2024: 93 818 tis. Kč) a MONÍNEC a.s. ve výši 101 563 tis. Kč (2024: 77 384 tis. Kč).

Výnosy z ostatních služeb představují zejména poplatky za využití aplikací společností FLAT ZONE s.r.o. ve výši 27 966 tis. Kč (2024: 24 615 tis. Kč).

Výnosy z nájemného ve výši 215 390 tis. Kč (2024: 216 592 tis. Kč) představují nájemné včetně souvisejících služeb fakturované společností Trigema Rental s.r.o.ve výši 143 874 tis. Kč (2024: 122 128 tis. Kč).

Skupina rozeznává výnosy z hlediska načasování především jednorázově, a to u výnosů z prodeje zboží, z rekreačních aktivit a hotelových služeb a z prodeje výrobků. Tržby z nájmu, ze stavební činnosti a ostatních služeb jsou rozeznávány průběžně dle uzavřených smluv.

	31.12.2025	31.12.2024
Výrobky a služby převedené jednorázově		
Výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek	2 410 709	1 103 434
Výnosy z ubytovacích, rekreačních a hoteliérských služeb	228 921	190 397
Výnosy z prodeje zboží v restauračních zařízeních	2 000	1 844

Výrobky a služby převedené průběžně		
Výnosy z ostatních služeb	43 784	33 432
Výnosy z projektových činností	612 428	439 034
Celkem	3 297 842	1 768 141

28. Spotřeba materiálu a energie

	31.12.2025	31.12.2024
Spotřeba materiálu	182 265	99 901
Spotřeba energie	60 686	68 268
Celkem	242 952	168 169

29. Služby

	31.12.2025	31.12.2024
Opravy a údržba	15 223	13 817
Cestovné	759	1 129
Náklady na reprezentaci	3 509	3 406
Nájemné a správa budov	120 332	76 188
Subdodávky	710 816	587 918
Poradenské služby, audit a účetnictví	29 063	21 356
Ostatní	194 262	211 689
Celkem	1 073 965	915 503

30. Osobní náklady

	31.12.2025	31.12.2024
Mzdové náklady	256 937	234 071
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	84 168	73 192
Ostatní náklady	11 994	9 137
Celkem	353 099	316 400

Průměrný počet zaměstnanců, členů představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2025 je 270 (2024: 287). Členové představenstva a dozorčí rady nejsou společností odměňováni za výkon své funkce.

Společnosti nevznikly do 31. prosinci 2025, ani 31. prosinci 2024 žádné penzijní závazky vůči bývalým členům řídících, kontrolních a správních orgánů.

31. Úrokové náklady

	31.12.2025	31.12.2024
Úroky z bankovních úvěrů	292 169	282 392
Úroky z významného prvku financování	16 651	29 259
Úroky z finančního leasingu	8 792	9 480
Celkem úrokové náklady	317 613	321 132

32. Daň z příjmů

Splatná daň

Splatná daň ve výši 136 283 tis. Kč (2024: 92 250 tis. Kč) představuje odhad daně za zdaňovací období 2025 ve výši 136 283 tis. Kč (2024: 92 191 tis. Kč) a doměrek daně za rok 2024 ve výši 0 tis. Kč (2023: 59 tis. Kč).

Platná sazba daně z příjmu právnických osob uplatňovaná na vykázaný zisk činí 21 % (2024: 21 %).

Výši daňového nákladu za období lze sesouhlasit se ziskem před zdaněním takto:

v tis. Kč	2025	2024
Daňová sazba (nominální)	21 %	21 %
Zisk/ztráta z pokračující činnosti (před zdaněním)	929 342	508 792
Zdanění vypočtené pomocí nominální sazby	-195 162	-106 846
Daňově neuznatelné náklady	-430 520	-117 449
Výnosy osvobozené od daně	563 361	45 786
Využitě daňové ztráty, u nichž nebyla zaúčtována odložená daňová pohledávka	41 068	6 309
Ztráty za účetní období, u nichž není zaúčtována odložená daňová pohledávka	-141 541	-43 291
Ostatní	7 935	10 761
Korekce nákladů a výnosů celkem	40 302	-97 883
Daňový efekt z korekcí nákladů a výnosů	8 463	-20 426
Celkové náklady na daň z příjmů	186 418	127 272
Efektivní daňová sazba	20 %	25 %

Odložená daň

	Odložená daň k 31.12.2025	
	pohledávka	závazek
Dlouhodobý nehmotný majetek	37	-1 557
Dlouhodobý hmotný majetek	8 646	-80 914
Opravné položky k dlouhodobému majetku	902	0
Investice do nemovitostí	835	-180 842
Opravné položky k pohledávkám	2 018	376
Zásoby – přecenění při akvizici	0	-24 887
Ostatní	10 304	7 208
Celkem	22 741	-280 616
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	21 %

V odložené daňové pohledávce, resp. závazku je obsažena částka ve výši -559 tis. Kč (2024 – 860 tis. Kč) plynoucí ze změny reálné hodnoty týkající se zajišťovacího účetnictví. Tato částka je vykázána v ostatní úplném výsledku.

K datu účetní závěrky skupina eviduje neuplatněné daňové ztráty ve výši 177 300 tis. Kč (2024: 93 393 tis. Kč), které lze započíst vůči budoucím ziskům. Byla vykázána odložená daňová pohledávka vztahující se k těmto ztrátám ve výši 3 928 tis. Kč (2024: 2 470 tis. Kč). Na zbývající část ztrát ve výši 128 765 tis. Kč (2024: 81 630 tis. Kč) odložená daňová pohledávka vykázána nebyla, poněvadž se nepovažuje za pravděpodobné, že v budoucnu vznikne dostatečný zdanitelný příjem. Do nevykázaných daňových ztrát jsou zahrnuty i ztráty ve výši 8 203 tis. Kč (2024: 252 tis. Kč), jejichž uplatnitelnost vyprší v roce 2026 (2025). Ostatní ztráty lze převést do let budoucích bez omezení.

	Odložená daň k 31.12.2024	
	pohledávka	závazek
Dlouhodobý nehmotný majetek	42	-2 308
Dlouhodobý hmotný majetek	11 306	-36 536
Opravné položky k dlouhodobému majetku	6 100	0
Investice do nemovitostí	663	-167 716
Opravné položky k pohledávkám	2 392	2 821
Zásoby – přecenění při akvizici	0	-83 193
Ostatní	18 515	-679
Celkem	39 019	-287 611
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	21 %

	Odložená daň k 1.1.2024	
	pohledávka	závazek
Dlouhodobý nehmotný majetek	36	-2 419
Dlouhodobý hmotný majetek	8 983	-18 060
Opravné položky k dlouhodobému majetku	0	0
Investice do nemovitostí	594	-108 303
Opravné položky k pohledávkám	3 571	471
Zásoby – přecenění při akvizici	0	-109 490
Ostatní	11 737	-1 551
Celkem	24 921	-239 352
Použitá sazba daně – tuzemsko	21 %	21 %

Skupina v souladu se zákonem č. 416/2023 Sb., o dorovnávacích daních pro velké nadnárodní skupiny a velké vnitrostátní skupiny není poplatníkem dorovnávací daně. Skupina tak vyhodnotila, že dopad dorovnávací daně na splatnou daň je za rok 2025 i 2024 nulový.

33. Závazky nevykázané v rozvaze

Forma zajištění úvěrů a půjček k 31.12.2025:

Společnost	Věřitel	Forma zajištění
VTP Roztoky a.s.	Komerční banka, a.s.	Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům Zajištěn blankosměnkou Zástava obchodního podílu Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv Smlouva o ručení
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv Zástavní právo k obchodnímu podílu
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor Zástava obchodního podílu Ručitelské prohlášení společnosti MONÍNEC s.r.o.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	Zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k cenným papírům Trigema Rental a.s. Zástavní právo k obchodnímu podílu Zástavní právo k movitým věcem (na vyžádání) Zástavní právo k pohledávkám z nájmu

Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	Vinkulace pojistných plnění Dohoda o uznání dluhu Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů Zástavní právo k nemovitým věcem Zástavní právo k pohledávkám
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor Zástava obchodního podílu Ručitelské prohlášení společnosti MONÍNEC s.r.o.
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	Československá obchodní banka, a. s.	Zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k obchodnímu podílu Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	Zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k obchodnímu podílu Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.)	Česká spořitelna, a.s.	Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů Zástavní právo k nemovitým věcem Zástavní právo k obchodnímu podílu Zástavní právo k pohledávkám
Monínec s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům Zástavní právo k movitým věcem Zástavní právo k pohledávkám Ručitelská prohlášení Blankosměnka Dohoda o podřízeníosti
Monínec s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitosti Zástavní právo k pohledávkám Blankosměnka Vinkulace pojištění nemovitosti
Monínec s.r.o.	UNILEASING a.s.	Zástavní právo k movitým věcem Ručitelská prohlášení
Monínec s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k movitým věcem Ručitelská prohlášení Vinkulace pojištění nemovitosti
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k obchodnímu podílu Zástavní právo k pohledávkám Blankosměnka Zajišťovací převod vlastnického práva k movitým věcem Vinkulace pojištění nemovitosti
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k movitým věcem Zástavní právo k akcií Zástavní právo k pohledávkám Ručitelské prohlášení Vinkulace pojištění nemovitosti a movitých věcí
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k akcií Zástavní právo k pohledávkám Ručitelské prohlášení Vinkulace pojištění nemovitosti

Zástavní práva:

Zástavní právo na základě smlouvy o zástavě nemovitého majetku společnosti VTP ROZTOKY a.s. ve prospěch zástavního věřitele Komerční banky, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem VTP ROZTOKY a.s. dle Smlouvy o zástavě obchodního podílu uzavřené mezi Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.) a Komerční bankou, a.s. dne 12. října 2018.

Zástavní právo k akciím ve společnosti Rokytnice a.s. ve prospěch zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s. Výše zajišťovaného dluhu 115 000 000 CZK. Ručení ze dne 26.7.2024.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.) ve společnosti Trigema Smart s.r.o. dle Smlouvy o úvěru č. 2022009393 ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s., k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Smart s.r.o. ze dne 21. září 2022.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.) dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ze dne 31. července 2025.

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

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

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele České spořitelny, a.s. k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Fragment s.r.o. ze dne 10. dubna 2025.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele České spořitelny, a.s. k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.) ze dne 10. dubna 2025.

Smlouva o zřízení zástavního práva ke smlouvě o úvěru k nemovitostem společnosti Monínec s.r.o. a Monínec Property s.r.o. vyplývající z úvěru ve výši 58 500 tis. Kč, splatného 30. června 2035.

Ručení společnosti Trigema Real Estate a.s. ve prospěch společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. z titulu emise dluhopisového programu. Ručitel se zavázal uspokojit veškeré dluhy emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů. Ručitel dále poskytl finanční záruku až do výše 2 000 000 tis. Kč.

Ručení společnosti Trigema a.s. ve prospěch společnosti Trigema Finance a.s. z titulu emise dluhopisového programu. Ručitel se zavázal uspokojit veškeré dluhy emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů. Ručitel dále poskytl finanční záruku až do výše 3 000 000 tis. Kč.

Dohoda o ručení č. 7008004805 ze dne 30. května 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka MONÍNEC s.r.o. do výše 1 660 tis. Kč vůči věřiteli Raiffeisen – leasing, s.r.o. s trváním do 28. listopadu 2026.

Dohoda o ručení č. PR/0001/NCINV/01/06165834 ze dne 16. srpna 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Monínec Property s.r.o. do výše dluhů specifikovaných ve smlouvě vůči věřiteli Raiffeisenbank a.s. s trváním do 30. září 2030.

Dohoda o ručení č. 0766/16/10926 ze dne 10. června 2016, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Trigema Building a.s. do výše 55 000 tis. Kč vůči věřiteli Československá obchodní banka, a.s. s trváním do 31. prosince 2036.

Smlouva o závazkovém limitu č. 0764/16/10926 z dne 10.6.2016 uzavřená s Československou obchodní bankou, a.s. za účelem vystavování příslibů s platností 1 roku a vystavování neplatebních záruk s platností do 5 let, celková výše závazkového limitu činí 340 000 tis. Kč.

Bankovní záruky poskytnuté třetím stranám:

Číslo záruky	Datum vystavení	Datum platnosti	Částka	Beneficiant
PRAGGO0045618	30.03.2021	09.04.2026	10 000	Město Čáslav,Čáslav

PRAGGO0064306	21.08.2024	30.04.2026	2 994	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
PRAGGO0046174	03.05.2021	01.05.2026	2 752	Dvořákovo gymnázium a Střední,Kralupy na
PRAGGO0068762	20.05.2025	15.05.2026	4 596	Statutární město Plzeň
PRAGGO0047979	01.09.2021	01.09.2026	5 901	Správa státních hmotných rezerv,Praha 5
PRAGGO0048958	04.11.2021	03.11.2026	268	Město Horní Planá,Horní Planá
PRAGGO0057257	25.05.2023	31.12.2026	10 075	Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.,Praha
PRAGGO0052504	30.06.2022	23.04.2027	3 189	Arcibiskupství pražské,Praha, Hradčany
PRAGGO0052463	29.06.2022	09.05.2027	1 980	THERMAL-F, a.s.,Karlovy Vary
PRAGGO0052465	29.06.2022	13.06.2027	5 533	THERMAL-F, a.s.,Karlovy Vary
PRAGGO0049699	17.12.2021	17.06.2027	3 110	Město Klášterec nad Ohří,Klášterec nad O
PRAGGO0052508	30.06.2022	20.06.2027	7 776	Středočeské muzeum v Rožtokách ,Roztoky
PRAGGO0056766	19.06.2023	23.06.2028	7 716	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
PRAGGO0060010	22.11.2023	18.09.2028	5 649	Laboratory Imaging s.r.o.
PRAGGO0059276	29.09.2023	29.09.2028	908	Správa státních hmotných rezerv,Praha 5
PRAGGO0059279	29.09.2023	29.09.2028	1 029	Správa státních hmotných rezerv,Praha 5
PRAGGO0059621	25.10.2023	09.10.2028	200	Město Čelákovice,Čelákovice
PRAGGO0063233	12.11.2024	19.06.2029	1 211	K+R Projekt s.r.o.,Radnice
PRAGGO0071502	15.12.2025	18.12.2029	477	Letiště Praha, a.s.
PRAGGO0065732	21.11.2024	31.01.2030	400	Městská část Praha 6,Praha 6
PRAGGO0067410	04.03.2025	28.02.2030	5 469	Město Čáslav
PRAGGO0071469	25.11.2025	01.12.2030	1 501	Správa státních hmotných rezerv
PRAGGO0071478	25.11.2025	10.12.2030	1 780	Správa státních hmotných rezerv
PRAGGO0065282	12.11.2024	19.06.2034	1 816	K+R Projekt s.r.o.,Radnice
PRAGGO0067841	25.03.2025	31.12.2025	1 501	Správa státních hmotných rezerv
PRAGGO0067866	26.03.2025	31.12.2025	1 780	Správa státních hmotných rezerv
PRAGGO0060399	04.01.2024	31.01.2026	4 000	Letiště Praha, a.s
PRAGGO0070977	17.10.2025	13.03.2026	2 000	Městská část Praha – Libuš, Praha 4 - Lib
PRAGGO0071553	28.11.2025	14.04.2026	6 000	Město Příbram, Příbram I

PRAGGO0071892	17.12.2025	19.05.2026	2 000	Městská část Praha-Kolovraty, Praha – Kol
PRAGGO0071064	23.10.2025	21.05.2026	2 000	Městská část Praha 6, Praha 6
PRAGGO0046840	09.06.2021	09.06.2026	198	Městská část Praha 18, Praha - Letňany
PRAGGO0067412	06.03.2025	01.03.2029	1 789	Laboratory Imaging s.r.o.
PRAGGO0070689	03.10.2025	30.09.2030	415	Městská část Praha 18, Praha - Letňany
PRAGGO0070735	01.10.2025	25.10.2030	2 000	Obec Vysoký Újezd, Vysoký Újezd

34. Prodej dceřiného podniku

Jak je uvedeno v bodu 16, dne 11. prosince 2025 skupina prodala svoji účast v Lihovar Property s.r.o. (LIP) a Vinařství Property s.r.o (VIP) a v PV Roztoky s.r.o. k 1.1.2025. Čistá aktiva PV Roztoky s.r.o., LIP a VIP k datu prodeje byla následující:

	LIP 31.12.2025	VIP 31.12.2025	PV Roztoky 31.12.2025	Celkem
Pozemky, budovy a zařízení	567 860	148 693	--	716 553
Dlouhodobé pohledávky	458	--	--	458
Krátkodobé pohledávky	14 161	974	29 829	44 964
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12 040	5 029	152	17 221
Ostatní aktiva	7 363	--	--	7 363
Odložená daňová pohledávka	14 568	--	--	14 568
Odložený daňový závazek	-25 213	-4	--	-25 217
Dlouhodobé závazky	-1 811	--	-12	-1 823
Dlouhodobý bankovní úvěr	-264 768	-35 769	--	-300 537
Krátkodobý bankovní úvěr	--	-2 769	-2 143	-4 913
Krátkodobé závazky	-9 321	-133	-16 938	-26 391
Prodaná čistá aktiva	315 339	116 020	10 888	442 247
Protihodnota celkem	390 800	96 432	15 743	502 975
Zisk z prodeje	75 461	-19 588	4 855	60 728
Vypořádáno prostřednictvím:				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	390 800	96 432	15 743	502 975
Převedená protihodnota celkem	390 800	96 432	15 743	502 975
Čisté peněžní přítoky z prodeje dceřiného podniku:				
Protihodnota obdržená v peněžních prostředcích a v peněžních ekvivalentech	390 800	96 432	15 743	502 975
Minus: prodané peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12 040	5 029	152	17 221
Celkem	378 760	91 403	15 591	485 754

Tyto transakce nesplňují definici ukončené činnosti podle IFRS 5, jelikož nepředstavují samostatnou významnou podnikatelskou činnost ani samostatnou významnou geografickou oblast a jejich vyřazení nemá zásadní dopad na povahu ani rozsah hlavních činností Skupiny.

Výsledky a peněžní toky těchto společností jsou proto vykázány jako součást pokračujících činností.

35. Řízení finančních rizik

Cílem Skupiny je dosáhnout v rámci svých obchodních činností konkurenceschopných výnosů při akceptovatelné úrovni rizika. Řízení rizik zahrnuje kontrolu rizik spojených se všemi obchodními aktivitami v prostředí, ve kterém Skupina působí, a zabezpečuje, že přijímaná rizika jsou v souladu s obezřetnostními limity a rizikovým apetitem Skupiny.

Finanční rizika připadající v úvahu:

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

35.1 Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko finanční ztráty v případě, že dlužník nebo protistrana nesplní své smluvní závazky vůči Skupině. Většina úvěrového rizika Skupiny vzniká v souvislosti s pohledávkami z obchodního styku.

S cílem minimalizovat úvěrové riziko skupina přijala zásadu, že bude obchodovat jen s důvěryhodnými smluvními partnery. Skupina převážně využívá při hodnocení svých zákazníků veřejně dostupné údaje a svou vlastní obchodní evidenci. V případě, že skupina vyhodnotí, že akceptace nového odběratele je rizikové, není s tímto zákazníkem obchodováno.

Skupina rovněž monitoruje věkovou strukturu svých pohledávek a při neuhrazení pohledávek do splatnosti dochází k upominání. V případě nesplacení dané pohledávky jsou učiněny účetní a právní kroky k minimalizaci rizika nesplacení.

Společnost tvoří opravné položky vztahující se k obchodním pohledávkám a ostatním aktivům. K nesplaceným částkám pohledávek byly vytvořeny dle postupu popsaného výše následující opravné položky:

Opravné položky dle IFRS 9 k 1. 1. 2024 vztahující se k obchodním pohledávkám a ostatním aktivům	18 359
Tvorba a čerpání v roce 2024	7 679
Zůstatek opravných položek k 31. 12. 2024	26 038
Tvorba a čerpání v období 31. prosince 2025	-9 967
Zůstatek opravných položek k 31.12.2025	16 071

VĚKOVÁ STRUKTURA OBCHODNÍCH POHLEDÁVEK K ROZVAHOVÉMU DNI:

Pohledávky (brutto) z obchodních vztahů	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Pohledávky ve splatnosti	144 678	364 429	380 548
Pohledávky do 1 měsíce po splatnosti	9 104	14 277	2 261
Pohledávky od 1 do 4 měsíců po splatnosti	24 787	22 097	1 860
Pohledávky od 5 do 12 měsíců po splatnosti	4 733	33	24 106
Pohledávky nad 12 měsíců po splatnosti	4 679	14 555	3 665
Celkem	187 983	415 391	412 440

35.2 Riziko likvidity

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

Skupina 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.

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. Skupina 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 finančních závazků Skupiny v členění podle splatnosti, konkrétně podle doby, která zbývá od rozvahového dne do data smluvní splatnosti.

31.12.2025	méně než měsíc	méně než 3 měsíc	3 měsíce až 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 let a více
Přijaté úvěry a půjčky	201 881	9 885	33 979	130 485	1 196 797	73 549
Emitované dluhopisy	35 283	--	--	--	2 462 794	--
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	241 750	366 428	235 528	40 387	55 792	55 759
Smluvní závazky	17 372	--	--	221 347	--	--
Celkem	496 287	376 313	269 506	392 220	3 715 383	129 308

31.12.2024	méně než měsíc	méně než 3 měsíc	3 měsíce až 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 let a více
Přijaté úvěry a půjčky	54 444	10 777	146 958	252 912	2 051 276	80 864
Emitované dluhopisy	400 000	--	58 820	--	1 661 926	--
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	283 574	130 286	301 670	16 136	68 312	47 869
Smluvní závazky	--	--	561 320	--	--	--
Celkem	738 018	141 063	1 068 769	269 048	3 781 514	128 733

1.1.2024	méně než měsíc	méně než 3 měsíc	3 měsíce až 1 rok	1-2 roky	2-5 let	5 let a více
Přijaté úvěry a půjčky	131 543	9 431	91 483	278 641	1 612 983	802 246
Emitované dluhopisy	--	--	53 710	--	1 180 652	--
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	208 711	129 381	254 227	7 279	62 466	49 770
Smluvní závazky	--	82 610	--	157 598	--	--
Celkem	340 254	221 422	399 420	443 518	2 856 101	852 016

Běžná likvidita	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
Krátkodobá aktiva	2 867 457	3 652 186	3 826 473
Krátkodobé závazky	1 142 107	1 947 849	961 095
Poměr	2,5	1,9	4,0

Ke dni 31. prosince 2025 vykazovala Skupina ukazatel běžné likvidity ve výši 2,5 (2024: 1,9). Vedení pravidelně monitoruje likvidní pozici Skupiny prostřednictvím cash flow forecastů, vývoje pracovního kapitálu a dostupnosti bankovního financování. Na základě provedených analýz vedení dospělo k závěru, že Skupina disponuje dostatečnými zdroji k úhradě svých závazků ve smluvních termínech splatnosti a nevystavuje se významnému riziku likvidity.

35.3 Úrokové riziko

Úrokovým rizikem se rozumí riziko ztráty vyplývající ze změn úrokových sazeb na finančních trzích. Skupina je vystavena úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva a pasiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb.

Informace o úvěrových a dluhopisových úrocích jsou uvedeny v kapitole 18 a 20.

Analýza citlivosti

Společnost k rozvahovému dni nemá dluhopisy s variabilním úročením.

K rozvahovému dni by změna úrokových sazeb o 100 bazických bodů zvýšila nebo snížila zisk o částky uvedené v následující tabulce.

Tento dopad je způsoben rozdílnými úrokovými výnosy a náklady z aktiv a závazků citlivých na úrokové sazby. Posouzení přípustné odchylky referenční úrokové sazby vychází z očekávání pohybu budoucích úrokových sazeb na základě historických zkušeností.

31.12.2025	Úvěry/dluhopisy s variabilním úročením	Zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů	Snížení úrokových sazeb o 100 bazických bodů
Přijaté úvěry a půjčky citlivé na změnu úrokových sazeb	735 225	-3 282	3 282
Emitované dluhopisy citlivé na změnu úrokových sazeb	-	-	-
Citlivost na změnu úrokových sazeb (čistá)		-3 282	3 282

31.12.2024	Úvěry/dluhopisy s variabilním úročením	Zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů	Snížení úrokových sazeb o 100 bazických bodů
Přijaté úvěry a půjčky citlivé na změnu úrokových sazeb	1 521 477	-8 913	8 913
Emitované dluhopisy citlivé na změnu úrokových sazeb	400 000	-3 996	4 161
Citlivost na změnu úrokových sazeb (čistá)		-12 909	13 074

1.1.2024	Úvěry/dluhopisy s variabilním úročením	Zvýšení úrokových sazeb o 100 bazických bodů	Snížení úrokových sazeb o 100 bazických bodů
Přijaté úvěry a půjčky citlivé na změnu úrokových sazeb	1 721 983	-10 133	10 133
Emitované dluhopisy citlivé na změnu úrokových sazeb	400 000	-3 996	4 161
Citlivost na změnu úrokových sazeb (čistá)		-14 129	14 294

35.4 Měnové riziko

Skupina provádí určité transakce denominované v cizí měně, ze kterých vyplývá riziko spojené s fluktuací měnových kurzů.

Skupina je vystavena měnovému riziku zejména v souvislosti s měnou EUR z titulu přijatých úvěrů. Mezi ostatní měny patří např. USD, které jsou z pohledu skupiny nevýznamné.

Níže je uveden přehled finančních aktiv a závazků v členění podle měn vyjádřených ve funkční měně (CZK).

2025			
Aktiva	EUR	USD	CZK
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	1 339	0	447 077
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	47 106	340	859 196
Celkem	48 445	340	1 306 273

Závazky	EUR	CZK
Přijaté úvěry a půjčky	1 108 892	537 685
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	16 333	972 664
Celkem	1 125 225	1 510 350

2024			
Aktiva	EUR	USD	CZK
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	2 387	0	460 847
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	16 117	167	746 756
Celkem	18 504	167	1 207 603

Závazky	EUR	CZK
Přijaté úvěry a půjčky	971 267	1 625 964
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	17 049	830 799
Celkem	988 316	2 456 763

01.01.2024			
Aktiva	EUR	USD	CZK
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	866	0	195 708
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	19 628	24	358 898
Celkem	20 494	24	554 605

Závazky	EUR	CZK
Přijaté úvěry a půjčky	972 322	1 954 006
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	428	711 405
Celkem	972 750	2 665 411

Během vykazovaného období platily následující významné směnné kurzy:

	2025	31.12.2025	2024	31.12.2024
	Průměrný kurz	Kurz k rozvahovému dni	Průměrný kurz	Kurz k rozvahovému dni
EUR	24,69	24,245	25,119	25,185

	1.1.2024
	Kurz k rozvahovému dni
EUR	24,275

Analýza citlivosti

Posílení / oslabení české koruny ke konci účetního období (jak se uvádí níže) vůči měně EUR by vedlo ke zvýšení (snížení) hodnoty čistých aktiv o částky uvedené v následující tabulce. Tato analýza vychází z odchylek ve směnných kurzech cizích měn, které Společnost považovala za dostatečně pravděpodobné na konci účetního období. V tomto rozboru se předpokládá, že všechny ostatní proměnné, především úrokové sazby, zůstanou beze změny.

	31.12.2025	31.12.2024	01.01.2024
	Zisk / -Ztráta	Zisk / -Ztráta	Zisk / -Ztráta
EUR (5% posílení koruny české)	53 839	48 491	47 613

35.5 Kapitálové riziko

Skupina řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečila, že subjekty skupiny budou schopné pokračovat ve své činnosti jako zdravě fungující podniky při maximalizaci výnosu pro akcionáře pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Kapitálové riziko spočívá především v říze

ní rizika z titulu emise dluhopisů.

Skupina má povinnosti v rámci emise dluhopisů dodržovat ukazatel zadluženosti nižší než 62,5 % a výši vlastního kapitálu vyšší než 2 400 000 tis. Kč.

Finanční zadluženost je definovaná následovně:

Finanční zadluženost	31.12.2025	31.12.2024
Dlouhodobé emitované dluhopisy	2 462 794	1 661 926
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	1 400 832	2 385 053
Dlouhodobé závazky z leasingů	143 795	115 656
Krátkodobé emitované dluhopisy	35 283	458 820
Krátkodobé přijaté úvěry a půjčky	245 745	212 179
Krátkodobé závazky z leasingů	29 835	28 931
Celkem	4 318 284	4 862 565
Aktiva	9 174 157	9 061 892
Dlouhodobé smluvní závazky	-221 347	-
Krátkodobé smluvní závazky	-17 372	-561 320
Modifikovaná aktiva	8 935 437	8 500 571
Podíl Finanční zadluženost/Modifikovaná aktiva	48,33 %	57,20 %

V případě porušení je skupina povinna informovat Administrátora dluhopisové emise. Ukazatel je poté nutné napravit např. navýšením základního kapitálu, přijetím příspěvku mimo základní kapitál či přijetím úvěru nebo zápůjčky, za předpokladu, že bude podřízena dluhu z finanční záruky.

36. Transakce se spřízněnými stranami

Zůstatky a transakce mezi účetními jednotkami ve skupině byly při konsolidaci eliminovány a v tomto bodě nejsou uvedeny. Transakce skupiny s ostatními spřízněnými stranami, které nejsou součástí konsolidačního celku jsou uvedeny níže. Jedná se o transakce se sesterskými společnostmi.

	31.12.2025	31.12.2024	1.1.2024
Dlouhodobé pohledávky – jiné pohledávky	6 489	6 222	5 879
Krátkodobé pohledávky – jiné pohledávky	51 071	186 285	8 359
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	-	10 000	-
Krátkodobé závazky – jiné závazky	161 457	3 663	132 193

	2025	2024	--
Výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek	28 193	234 015	
Nákupy od spřízněných stran	8 702	6 354	--
Čistý výsledek z prodeje dceřiného podniku	55 873	--	--
Úrokové náklady	--	478	--

Krátkodobé pohledávky představují především pohledávku ve výši 36 914 tis. Kč (k 31.12.2024 - 149 918 tis. Kč) společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. vůči společnosti Marve Beta, s.r.o. z titulu prodaných bytových jednotek.

Krátkodobé závazky představují především závazek ve výši 150 870 tis. Kč za přijatou zálohu ve společnosti Trigema Property a.s. na prodej obchodního podílu VTP ROZTOKY a.s. do společnosti Trigema Fund SICAV a.s.

Čistý výsledek z prodeje dceřiného podniku představuje rozdíl mezi protihodnotou z prodeje podílů ve společnostech Lihovar Property s.r.o. a Vinařství Property s.r.o. ve výši 487 232 tis. Kč a jejími čistými aktivy ve výši 431 359 tis. Kč, které společnost Trigema Real Estate a.s. prodala společnosti Trigema Fund SICAV a.s.

Tržby z prodeje výrobků v roce 2024 představují prodané bytové jednotky společnosti Marve Beta, s.r.o. a Soral Family Trust, soukromý svěřenský fond.

Prodeje výrobků spřízněným stranám se uskutečnil za obvyklé ceny skupiny. Nákupy se uskutečnily za tržní ceny.

Nevyrovnané zůstatky nejsou zajištěné a uhradí se v hotovosti. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti s nedobytnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné opravné položky.

Odměny klíčovým členům vedení

	31.12.2025	31.12.2024
Mzdové náklady	24 569	28 807
Celkem	24 569	28 807

Za klíčové členy vedení je považován statutární orgán společnosti včetně ředitelů příslušných oddělení jako IT nebo prodej.

37. Manažerské ukazatele výkonnosti

Skupina 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.

38. Následné události

Začátkem roku 2026 došlo k převodu vlastnického práva k akciím ve společnosti VTP ROZTOKY a.s. a novým jediným akcionářem se stala spřízněná společnost Trigema Fund SICAV a.s. Změna vlastnictví byla do obchodního rejstříku zapsána 5. března 2026.

V lednu 2026 společnost Trigema Real Estate a.s. prodala svůj 100% podíl ve společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema. Změna vlastnictví byla do obchodního rejstříku zapsána 2. února 2026. Dále byla v lednu přejmenována společnost Trigema Projekt Kappa s.r.o. na Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.

V únoru 2026 byla přejmenována společnost Trigema Projekt Řeporyje s.r.o. na Rokytnice Square s.r.o. a společnost Paprsek Property s.r.o. na Perk Property s.r.o. Ve společnosti Trigema Leisure a.s. došlo k navýšení obchodního podílu společnosti Monínek s.r.o. na 91119/95915, tj. 95 %.

Na konci března 2026 založila společnost Trigema Real Estate a.s. společnosti Trigema Projekt Benešov s.r.o. a Trigema Projekt Kolben s.r.o.

Koncem dubna nakoupila společnost Trigema Projekt Benešov s.r.o. 100% podíly ve společnostech BN property alfa, a.s. a BN property beta, a.s.

V květnu 2026 založila společnost Trigema Real Estate a.s. společnost Trigema Projekt Moravan s.r.o. a společnost Trigema Building a.s. založila společnost BuildDepot s.r.o.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

39. Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 30. června 2026.

V Praze dne 30. června 2026

Ing. Marcel Soral

předseda představenstva

Trigema a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
Pro akcionáře společnosti
Trigema a.s.

Se sídlem: Bucharova 2641/14, 15800 Praha 5 - Stodůlky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s. a jejích dceřiných společností („skupina“), sestavené na základě účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2025, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a ostatního úplného výsledku, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice skupiny k 31. prosinci 2025 a její konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na skupině 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.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované 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 způsobilo 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou účetní závěrkou.
- 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.

Deloitte označuje jednu či více společností globální síť členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejích dceřině a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte“). Společnost DTTL (ovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejích členských společností a jejích přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejích přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

C048A6061DE451B2D23FE4CBF684DE8E

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve skupině odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná 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 konsolidované 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 konsolidované 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 konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem skupiny 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 metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost skupiny 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 konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naplánovat a provést audit skupiny tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do skupiny, které budou základem při vytvoření si názoru na účetní závěrku skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely auditu skupiny, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu 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.

V Praze dne 30. června 2026

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529

Deloitte

Mayer

C048A6061DE451B2D23FE4CBF684DE8E



Výroční zpráva Annual report 2025

Trigema a.s.

Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky

trigema.cz

trigema