



Trigema a.s.

Zkrácená konsolidovaná mezitímní účetní závěrka za období 6 měsíců
končící 30. červnem 2026

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

k 30.06.2026

	Bod přílohy	30.06.2026	31.12.2025
Aktiva			
<i>Dlouhodobá aktiva</i>			
Goodwill	3	40 677	40 677
Nehmotná aktiva	4	146 037	145 385
Pozemky, budovy a zařízení	5	1 286 015	1 033 965
Aktivum z práva k užívání	6	159 514	164 488
Investice do nemovitostí	7	4 902 110	4 175 307
Investice do finančních aktiv	8	668 706	640 000
Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	9	38 086	40 281
Odložené daňové pohledávky	31	32 301	22 741
Zálohy a ostatní aktiva	10	50 288	43 856
Dlouhodobá aktiva celkem		7 323 734	6 306 700
<i>Krátkodobá aktiva</i>			
Zásoby	11	1 614 050	1 385 193
Smluvní aktiva	12	82 471	23 720
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	13	241 328	278 844
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	14	355 364	906 642
Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	15	0	248 877
Časové rozlišení aktiv		31 826	24 180
Krátkodobá aktiva celkem		2 325 039	2 867 457
Aktiva celkem		9 648 773	9 174 157
<i>Vlastní kapitál a závazky</i>			
Základní kapitál a emisní ážio	16	-800 000	-800 000
Ostatní fondy		-2 599	-1 133
Nerozdělený zisk		-2 397 087	-2 256 930
Vlastní kapitál připadající vlastníkům mateřské společnosti		-3 199 686	-3 058 062
Nekontrolní podíly	16	-3 916	-7 552
Vlastní kapitál celkem		-3 203 601	-3 065 614
<i>Dlouhodobé závazky</i>			
Dlouhodobé emitované dluhopisy	17	-2 455 377	-2 462 794
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	19	-2 053 740	-1 400 832
Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	20	-172 797	-149 368
Odložený daňový závazek	31	-377 407	-280 616
Dlouhodobé smluvní závazky	25	-359 880	-221 347
Dlouhodobé závazky z leasingů	23	-133 618	-143 795
Dlouhodobé závazky celkem		-5 552 818	-4 658 752
<i>Krátkodobé závazky</i>			
Emitované dluhopisy	17	-35 283	-35 283
Přijaté úvěry a půjčky	19	-47 290	-245 745
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	21	-721 752	-846 277
Splatné daňové závazky	22	-17 029	-115 783
Závazky z leasingů	23	-35 453	-29 835
Rezervy	24	-12 536	-12 571
Smluvní závazky	25	0	-17 372
Závazky související s aktivy klasifikovanými jako držená k prodeji	15	0	-120 969
Časové rozlišení závazků		-23 010	-25 956
Krátkodobé závazky celkem		-892 354	-1 449 791
Závazky celkem		-6 445 171	-6 108 543
Vlastní kapitál a závazky celkem		-9 648 773	-9 174 157

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY A OSTATNÍHO ÚPLNÉHO VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ

k 30.6.2026 (v tis. Kč)

	Bod přílohy	30.06.2026	30.06.2025
Výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek	26	244 975	1 733 391
Výnosy z projektových činností	26	200 220	227 417
Výnosy z ubytovacích, rekreačních a hoteliérských služeb	26	151 658	148 631
Výnosy z ostatních služeb	26	25 960	23 819
Výnosy z prodeje zboží v restauračních zařízeních	26	1 434	2 000
Výnosy z nájemného	7	92 378	101 351
Výnosy z přecenění investic do nemovitostí	7	175 871	0
Náklady na prodané zboží		-1 462	-1 038
Spotřeba materiálu a energie	27	-75 208	-84 894
Služby	28	-483 247	-766 606
Změna stavu výrobků a nedokončené výroby		229 607	-1 302 388
Aktivace		83 741	834 970
Osobní náklady	29	-199 058	-160 782
Ostatní provozní výnosy		6 572	24 219
Ostatní provozní náklady		-20 632	-22 043
Čistý výsledek z prodeje dceřině společnosti	33	9 011	0
Provozní výsledek hospodaření před odpisy, amortizacemi a ztrát (OPDAI)		441 820	758 045
Odpisy a amortizace	4,5,6	-66 315	-50 314
Znehodnocení aktiv v provozní oblasti	5	-1 604	0
Provozní výsledek hospodaření		373 901	707 731
Úrokové výnosy		6 550	5 452
Čistý zisk/(ztráta) z přecenění finančních aktiv FVTPL		28 706	0
Investiční výsledek hospodaření		35 256	5 452
Výsledek hospodaření před výsledkem financování a daněmi		409 156	713 183
Čistý výsledek z kurzových rozdílů		-1 321	17 936
Úrokové náklady	30	-150 040	-144 668
Úrokové výnosy		1 713	344
Finanční výsledek hospodaření		-149 647	-126 387
Zisk před zdaněním		259 509	586 795
Daň z příjmů	31	-69 233	-103 245
Zisk za období z pokračujících činností		190 277	483 550
Ukončené činnosti		0	0
Ztráta za období z ukončených činností		0	0
Zisk za období		190 277	483 550
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	-404
Podíl na ostatním úplném výsledku přidružených podniků		0	85
Ostatní úplný výsledek za období, se zohledněním daně z příjmů		0	-319
Úplný výsledek za období celkem		190 277	483 231
Zisk za období připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti		190 145	483 253
nekontrolním podílům		131	298
Úplný výsledek celkem připadající:			
vlastníkům mateřské společnosti		190 145	482 933
nekontrolním podílům		131	298

Konsolidovaný výkaz o peněžních tocích

za období končící 30. června 2026

	Bod přílohy	30.06.2026	30.06.2025
Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním		373 901	707 731
Úpravy:			
Odpisy pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv	4,5	47 090	33 569
Odpisy aktiv z práva k užívání	6	19 225	16 745
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	7	-175 871	0
Zisk z prodeje dceřiných společností	33	-9 011	0
Zvýšení/(snížení) rezerv		-935	-738
Zvýšení/(snížení) opravných položek pohledávek		1 604	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		256 003	757 307
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu			
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	12	-229 202	700 900
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku, jiných pohledávek a časového rozlišení	14	15 671	-19 069
Snížení/(zvýšení) smluvních aktiv	13	-58 751	7 897
Zvýšení/(snížení) smluvních závazků	26	121 161	-400 481
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a jiných závazků a časového rozlišení	21, 22	-148 447	-283 927
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		-299 569	5 320
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním		-43 566	762 627
Zaplacená daň z příjmů	32	-112 300	-70 009
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-155 865	692 618
Investiční činnost			
Přijaté úroky		6 550	5 452
Nákup pozemků, budov a zařízení	5	-679 527	-117 525
Nákupy nehmotného majetku		-15 606	-15 380
Pořízení ostatních aktiv		-6 432	0
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z investičních činností		-695 015	-127 453
Financování			
Zaplacené úroky z úvěrů a půjček	20	-39 074	-34 403
Splacení úvěrů a půjček	20	-218 751	-813 102
Příjmy z úvěrů a půjček	20	669 188	225 580
Výdaje v souvislosti se závazky z leasingu	24	-22 961	-7 124
Zaplacené úroky z dluhopisů	18	-91 500	-111 718
Výdaje ze splacení dluhopisů	18	0	-400 000
Platby z fondů tvořených ze zisku		2 700	0
Čisté peněžní prostředky (použité v rámci) / z financování		299 602	-1 140 767
Čistý přírůstek/(úbytek) peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-551 279	-575 602
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		906 642	763 040
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		355 364	187 438

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

k 30. červnu 2026

					Výsledek hospodaření běžného účetního období	Podíl vlastníků mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Celkový vlastní kapitál
30.06.2026	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění	Nerozdělený zisk minulých let				
Počáteční stav 31.12.2025	800 000	0	1 133	1 513 160	743 770	3 058 063	7 551	3 065 614
Převod výsledku hospodaření	0	0	0	743 770	-743 770	0	0	0
Příplatek mimo základní kapitál	0	2 700	0	0	0	2 700	0	2 700
Podíl na zisku	0	0	0	-50 000	0	-50 000	0	-50 000
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)	0	0	-1 562	0	0	-1 562	0	-1 562
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň	0	0	328	0	0	328	0	328
Transakce s nekontrolními podíly	0	0	0	0	0	0	-3 766	-3 766
Ostatní	0	0	0	12	0	12	0	12
Zisk za běžné období	0	0	0	0	190 145	190 145	131	190 277
Zůstatek k 30.06.2026	800 000	2 700	-101	2 206 942	190 145	3 199 686	3 916	3 203 601

					Výsledek hospodaření běžného účetního období	Podíl vlastníků mateřské společnosti	Nekontrolní podíly	Celkový vlastní kapitál
31.12.2025	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění	Nerozdělený zisk minulých let				
Počáteční stav 31.12.2024	800 000	100 000	-970	1 130 934	382 226	2 412 190	8 397	2 420 587
Převod výsledku hospodaření	0	0	0	382 226	-382 226	0	0	0
Příplatek mimo základní kapitál	0	-100 000	0	0	0	-100 000	0	-100 000
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)	0	0	2 661	0	0	2 661	0	2 661
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň	0	0	-559	0	0	-559	0	-559
Zisk za běžné období	0	0	0	0	743 770	743 770	-846	742 924
Zůstatek k 31.12.2025	800 000	0	1 133	1 513 160	743 770	3 058 063	7 551	3 065 614



Trigema a.s.

PŘÍLOHA

**v pololetní konsolidované účetní závěrce
k 30. červnu 2026**

(zkrácená a neauditovaná)

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	3
1.	Založení a charakteristika společnosti.....	3
1.1	Vlastníci konsolidující společnosti.....	3
1.2	Organizační struktura konsolidující společnosti	3
1.3	Orgány mateřské společnosti k 30. červnu 2026	3
1.4	Činnost společností skupiny	4
2.	Vymezení konsolidačního celku	4
2.1	Změny v konsolidačním celku v 1. pololetí roku 2026.....	9
2.2	Změny v konsolidačním celku v roce 2025	10
B.	Východiska pro sestavení účetní závěrky	10
1.	Nové a novelizované účetní standardy IFRS	11
2.	Přehled významných účetních metod, pravidel a postupů	12
3.	Goodwill	12
4.	Nehmotná aktiva	13
5.	Pozemky, budovy a zařízení.....	14
6.	Aktivum z práva k užívání	15
7.	Investice do nemovitostí	16
8.	Investice do finančních aktiv	17
9.	Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	18
10.	Zálohy a ostatní aktiva.....	18
11.	Zásoby.....	18
12.	Smluvní aktiva	19
13.	Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky.....	19
14.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	21
15.	Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	21
16.	Vlastní kapitál	22
17.	Emitované dluhopisy	24
18.	Deriváty	28
19.	Úvěry a půjčky	29
20.	Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	33
21.	Krátkodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky	33
22.	Splatné daňové závazky.....	34
23.	Závazky z leasingu	34
24.	Rezervy	34
25.	Smluvní závazky.....	34
26.	Výnosy.....	35
27.	Spotřeba materiálu a energie	35
28.	Služby.....	36
29.	Osobní náklady.....	36
30.	Úrokové náklady	36

31.	Daň z příjmů	36
32.	Závazky nevykázané v rozvaze	37
33.	Prodej dceřiného podniku	40
34.	Řízení finančních rizik	41
34.1	Kapitálové riziko	41
35.	Transakce se spřízněnými stranami	42
36.	Manažerské ukazatele výkonnosti	42
37.	Následné události	43
38.	Schválení účetní závěrky	43

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 30. červnu 2026 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 období končící 30. červnem 2026 zahrnuje mateřskou společnost a její dceřiné společnosti (dále společně „skupina Trigema“ nebo „Skupina“). Seznam významných subjektů Skupiny a změny ve Skupině za 1. pololetí roku 2026 a rok 2025 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 30. červnu 2026

Členové představenstva

Ing. Marcel Soural (předseda)

Ing. Karel Branda (místopředseda)

Ing. Jakub Korf

Ing. Rudolf Kraina

Ing. Radim Šponar

Členové dozorčí rady

Jitka Weisssová (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 30. červnu 2026:

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	95 %	Trigema Leisure a.s.
Perk 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.
BuildDepot s.r.o.	296 04 176	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Building 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 Projekt Kolben s.r.o.	249 04 546	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Moravan s.r.o.	295 88 723	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Benešov s.r.o.	249 04 554	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
BN property beta, a.s.	223 05 980	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Projekt Benešov s.r.o.
BN property alfa, a.s.	223 05 785	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Projekt Benešov s.r.o.
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.	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.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Invalidovna 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	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 %	Servis bytových domů s.r.o.
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.
Rokytnice Retail s.r.o.	240 34 541	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Property a.s.
Hotel Rochlitz s.r.o.	240 34 525	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100 %	Trigema Leisure 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.

Nadační fond Trigema rodiny Suralových	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.

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 Papřsek 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.

2.1 Změny v konsolidačním celku v 1. pololetí roku 2026

Prodeje společností

K 5. březnu 2026 došlo k převodu vlastnického práva k akciím VTP ROZTOKY a. s. a novým jediným akcionářem se stala Trigema Fund SICAV a.s. Následně došlo ke stejnému datu k zápisu nového akcionáře do obchodního rejstříku.

Nákupy společností

V dubnu 2026 Skupina nabyla 100 % akcií ve společnostech BN property alfa, a.s. a BN property beta, a.s. Nabyté soubory aktiv a činností nesplnily definici podniku podle IFRS 3, a transakce proto byla účetně zachycena jako pořízení skupiny aktiv. Celková pořizovací cena byla alokována na identifikovatelná nabytá aktiva a převzaté závazky na základě jejich relativních reálných hodnot. V souvislosti s transakcí nevznikl goodwill.

Ostatní změny bez dopadu na konsolidační celek

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 ve společnosti Monínek s.r.o. na 91119/95915, tj. 95 %.

Nově založené společnosti

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.

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.

2.2 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 podílů ve společnostech Vinařství Property s.r.o. a Lihovar Property s.r.o. a prodeji akcií společnosti VTP Roztoky a.s., kdy se novým 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 držena k prodeji v kapitole 15.

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 % akcií 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.

B. Východiska pro sestavení účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní konsolidovaná účetní závěrka Skupiny za šestiměsíční období končící 30. června 2026 byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví, ve znění přijatém Evropskou unií. Tato zkrácená mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje všechny informace a zveřejnění vyžadované pro úplnou roční účetní závěrku a měla by být čtena společně s konsolidovanou účetní závěrkou Skupiny za rok končící 31. prosince 2025.

Jako srovnávací období je prezentován rok 2025 končící 31. prosincem 2025 ve výkazu o finanční pozici. Výkaz o úplném výsledku hospodaření a přehledu o peněžních tocích obsahuje srovnávací období za 1. pololetí roku 2025.

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

Přehled o peněžních tocích je sestaven nepřímou metodou vykazování peněžních toků z provozní činnosti.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Tato konsolidovaná 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).

Významné úsudky a hlavní zdroje nejistoty odhadů jsou shodné s úsudky a odhady popsány v poslední roční konsolidované účetní závěrce, s výjimkou aktualizace ocenění investičních nemovitostí a odhadu daně z příjmů za mezitímní období, které jsou popsány v příslušných bodech této přílohy.

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 účetní standardy IFRS přijaté Evropskou unií, které byly vydány a jsou účinné od 1.1.2026

Skupina od 1. ledna 2026 aplikovala změny IFRS 9 a IFRS 7 týkající se klasifikace a oceňování finančních nástrojů, změny IFRS 9 a IFRS 7 týkající se smluv odkazujících na elektřinu závislou na přírodních podmínkách a Roční zdokonalení IFRS, svazek 11. Aplikace těchto změn neměla významný dopad na vykázané částky ani zveřejnění v této zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrce.

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</i> a IAS 28 <i>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.

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 měřících výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, MPM) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací.

Úpravy standardů IAS 7 a IAS 33, jakož i revidovaných standardů IAS 8 a IFRS 7, nabývají účinnosti, jakmile účetní jednotka použije IFRS 18. Standard IFRS 18 vyžaduje retrospektivní použití se specifickými přechodnými ustanoveními. Vedení skupiny se rozhodlo přijmout IFRS 18 již pro závěrku k 31. prosince 2025 se srovnatelnými údaji k 31. prosinci 2024. Pro účely mezitímní účetní závěrky aplikovala Skupina IFRS 18 rovněž na srovnávací údaje za období končící 30. června 2025.

2. Přehled významných účetních metod, pravidel a postupů

Účetní pravidla, metody výpočtu a zásady konsolidace použité při sestavení této zkrácené mezitímní konsolidované účetní závěrky jsou shodné s pravidly použitými při sestavení konsolidované účetní závěrky za rok končící 31. prosince 2025, s výjimkou nových a novelizovaných standardů účinných od 1. ledna 2026.

3. Goodwill

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
Pořizovací cena	Goodwill
Zůstatková hodnota 31.12.2025	40 677
Zaúčtování při akvizici dceřiného podniku	-
Odúčtování při prodeji dceřiného podniku	-
Zůstatková hodnota 30.06.2026	40 677

Účetní hodnota goodwillu byla přiřazena peněžotvorným jednotkám následovně:

	30.06.2026	31.12.2025
FLAT ZONE s.r.o. (dříve vázáno k Dataligence s.r.o.)	40 361	40 361
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	316	316
Celkem	40 677	40 677

K datu 30. června 2026 vedení skupiny posoudilo existenci indikátorů znehodnocení goodwillu a dospělo k závěru, že nenastaly žádné skutečnosti ani okolnosti, které by naznačovaly potřebu provedení mimořádného testu snížení hodnoty. Skupina proto neprovedla detailní přepočtení zpětně získatelné hodnoty peněžotvorných jednotek a nevykázala žádnou ztrátu ze snížení hodnoty 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.

4. Nehmotná aktiva

Pořizovací cena	Software	Interně vyvinuté aplikace	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	Celkem
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
Přírůstky	1 944	-	13 662	15 606
Přeúčtování	--	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2026	46 780	172 105	29 554	248 439
Oprávký				
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
Odpisy	1 845	13 109	-	14 954
Zůstatek k 30. červnu 2026	40 331	62 071	-	102 402
Netto účetní hodnota				
Zůstatek k 31. prosinci 2025	6 350	123 143	15 892	145 385
Zůstatek k 30. červnu 2026	6 449	110 034	29 554	146 037

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 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
Přírůstky	177 833	15 230	9 256	21 547	59 748	-	-	283 614
Úbytky	-	-	-517	-183	-	-	-	-700
Přeúčtování	-	17 224	3 761	-2 825	-18 160	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2026	288 966	737 952	449 135	42 901	259 272	934	21	1 799 181
Oprávký a znehodnocení aktiv								
Zůstatek k 31. prosinci 2024	-	226 224	221 460	-	-	4	21	447 709
Odpisy	-	29 060	27 870	-	-	47	-	56 977
Oprávký 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
Odpisy	-	16 633	14 352	-	-	23	-	31 008
Oprávký k úbytkům	-	-	-512	-	-	-	-	-512
Znehodnocení aktiv	-	-	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30. červnu 2026	-	245 425	247 645	-	-	74	21	493 165
Netto účetní hodnota								
Zůstatek k 31. prosinci 2025	111 501	476 786	202 750	24 362	217 684	883	-	1 033 965
Zůstatek k 30. červnu 2026	288 966	492 527	201 490	42 901	259 272	860	-	1 286 015

K 30. 6. 2026

Přírůstky pozemků ve výši 177 833 tis. Kč představují přírůstky z titulu koupě společností BN property beta, a.s. a BN property alfa, a.s.

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 Vinařství Property s.r.o. v zůstatkové ceně 148 693 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížen zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v kapitole 32.

6. Aktivum z práva k užívání

Pořizovací náklady	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Celkem
Zůstatek k 31.12.2025	99 009	57 454	51 306	207 770
Přírůstky	-	6 427	7 824	14 250
Úbytky	-	-5 689	-2 702	-8 391
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 30.06.2026	99 009	58 192	56 428	213 629
Oprávky				
Zůstatek k 31.12.2025	14 607	11 273	17 402	43 283
Odpisy	3 814	6 557	8 853	19 225
Oprávky k úbytkům	-	-5 689	-2 702	-8 391
Přeúčtování	-	-	-	-
Zůstatek k 30.06.2026	18 421	12 142	23 553	54 116
Kumulovaná ztráta ze snížení hodnoty				
Zůstatek k 31.12.2025	-	-	-	-
Změna	-	-	-	-
Zůstatek k 30.06.2026	-	-	-	-
Zůstatková hodnota 31.12.2025	84 402	46 180	33 905	164 488
Zůstatková hodnota 30.6.2026	80 588	46 050	32 874	159 514

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

Oprávkky

Zůstatek k 31.12.2024	6 979	13 065	11 282	31 326
Odpisy	7 628	13 523	14 111	35 262
Oprávkky 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

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 23. Závazky z leasingu.

7. Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí

Zůstatek k 31.12.2025	4 175 307
Přírůstky	551 690
Úbytky	-759
Převody	0
Zvýšení reálné hodnoty během roku	175 871
Zůstatek k 30.6.2026	4 902 110

Stav k 31.12.2025	4 175 307
Stav k 30.6.2026	4 902 110

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

V průběhu období nedošlo k převodům mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty ani ke změně použitých oceňovacích technik.

K 30. červnu 2026 skupina aktualizovala ocenění investičních nemovitostí. Reálná hodnota byla stanovena interně za použití výnosové metody metodou přímé kapitalizace. Kapitalizační míra byla zvolena ve výši 4,5 %. V porovnání s 31. prosincem 2025 nedošlo k žádným změnám metodiky ocenění, pouze k aktualizaci vstupních předpokladů tak, aby odrážely podmínky existující k datu mezitímní účetní závěrky.

Výjimku tvoří ocenění společnosti Perk Property s.r.o., které vlastní a pronajímá hotel. Zde skupina použila metodu DCF s diskontní mírou 7,75 % a kapitalizační mírou 5,75 %.

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 3 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. 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.

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 32.

8. Investice do finančních aktiv

	Finanční aktiva povinně oceněná FVTPL
Zůstatek k 31.12.2024	-
Přírůstky	640 000
Úbytky	-
Přecenění	-
Zůstatek k 31.12.2025	640 000
Přírůstky	-
Úbytky	-
Přecenění	28 706
Zůstatek k 30.06.2026	668 706

V roce 2025 byly pořízeny investiční akcie v hodnotě 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. Přecenění je vykázáno v položce Čistý zisk/(ztráta) z přecenění finančních aktiv FVTPL.

9. Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

Dlouhodobé pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	30.6.2026	31.12.2025
Pohledávky z obchodního styku	11 657	15 338
Poskytnuté zálohy	4 735	3 847
Jiné pohledávky	21 694	21 096
Celkem	38 086	40 281

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. Zálohy a ostatní aktiva

Poskytnuté zálohy a ostatní aktiva jsou tvořena především zálohou na pořízení investice týkající se projektu Textilka Rokytnice ve výši 27 000 tis. Kč (2025: 27 000 tis. Kč) a ostatní dlouhodobé aktivum ve výši 16 654 tis. Kč (2025: 0 tis. Kč) ve formě zlatých slitků. Tato aktiva jsou oceňovaná v pořizovacích nákladech.

11. Zásoby

Zásoby	30.06.2026	31.12.2025
Materiál	2 550	2 648
Nedokončená výroba a polotovary	1 592 154	1 190 745
Výrobky	15 887	187 897
Zvířata	12	12
Zboží	3 447	3 891
Celkem	1 614 050	1 385 193

V 1. pololetí roku 2026 pokračuje realizace výstavby projektů: LIHOVAR Smíchov (společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) 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, tento trend pokračoval i v 1. pololetí roku 2026.

Realizace zásob v hodnotě 1 590 226 tis. Kč (2025: 1 190 745 tis. Kč) se očekává po uplynutí období delšího než 12 měsíců. Jedná se o rozpracované projekty, kdy očekávaná kolaudace proběhne až v 2. pololetí roku 2027 a déle.

12. Smluvní aktiva

Smluvní aktiva	30.6.2026	31.12.2025
Smlouvy o zhotovení	82 471	23 720
Krátkodobé	82 471	23 720
Dlouhodobé	-	-

Smluvní aktiva představují právo Skupiny na protihodnotu za již převedené zboží nebo poskytnuté služby, pokud je toto právo podmíněno jinou skutečností než pouze plynutím času. Po splnění příslušných smluvních podmínek, zejména dosažení fakturačního milníku, je smluvní aktivum reklasifikováno na pohledávku z obchodního styku.

13. Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky

Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	30.06.2026	31.12.2025
Pohledávky z obchodního styku	133 590	172 645
Opravná položka (z matice)	-6 868	-5 282
Individuální opravná položka (k jiným pohledávkám)	-10 790	-10 790
Krátkodobé poskytnuté zálohy	75 456	47 722
Dohadné účty aktivní	6 104	16 440
Stát – daňové pohledávky	23 844	26 182
Jiné pohledávky	19 992	31 926
Celkem	241 328	278 844

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 vykázala 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 30.6.2026	Před splatností	<30	31-60	61-120	121-180	181-365	>365	Individuální OP	Celkem
Odhadovaná celková hrubá účetní hodnota v selhání	106 053	5 781	7 710	4 504	3 810	11 343	6 046	0	145 248
Míra očekávaného rizika	0,07%	0,41%	0,89%	1,15%	3,67%	4,11%	100%	100%	x
Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání	72	24	69	52	140	466	6 046	0	6 868

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	30.6.2026	31.12.2025
Zůstatek k 1. lednu	-16 072	-26 038
Čisté přecenění opravné položky kvůli přesunům	-	-
Odepsané částky	-	6 255
Změna opravné položky	-1 586	3 712
Kurzové zisky a ztráty	-	-
Změny technik odhadů	-	-
Změny parametrů úvěrového rizika	-	-
Zůstatek k 31. prosinci 31.12.2025	x	-16 072
Zůstatek k 30. červnu 30.06.2026	-17 657	x

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 34 – Řízení rizik.

14. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Zůstatek k	30.06.2026	31.12.2025
Peněžní prostředky v pokladně	5 146	5 323
Peněžní prostředky na účtech	350 218	901 319
Celkem	355 364	906 642

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 nebo spořicí účty). Peněžní prostředky v bance jsou uloženy na běžných nebo spořicích 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.

15. Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

K 5. březnu 2026 došlo k převodu vlastnického práva k podílu VTP ROZTOKY a. s. a novým jediným akcionářem se stala společnost Trigema Fund SICAV a.s. Následně došlo ke stejnému datu k zápisu nového akcionáře do obchodního rejstříku. Z tohoto titulu již skupina neprezentuje VTP ROZTOKY a.s. k 30. červnu 2026 jako aktiva držená k prodeji.

16. 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 2026. Základní kapitál ve výši 800 000 tis. Kč zůstal nezměněn.

Základní kapitál mateřské společnosti

Zůstatek k 31.12.2025	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 30.06.2026	800 000

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.

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 společnostmi. Z pohledu skupiny jsou nekontrolní podíly nevýznamné.

Společnost	Butovice centrum s.r.o.	MONÍNEC s.r.o.	Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	Celkem
Stav k 31.12.2025	287	7 536	-271	7 552
Nekontrolní podíly	- 1	-3 256	-379	-3 636
Stav k 30.06.2026	286	4 280	-650	3 916

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

17. Emitované dluhopisy

	k 30.06.2026		k 31.12.2025	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy – TRIGEMA F.7,30/30	150 000	1 470 413	150 000	1 479 776
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF7,35/29	100 000	984 964	100 000	983 018
Celkem	250 000	2 455 377	250 000	2 462 794
Dlouhodobé závazky celkem	250 000	2 455 377	250 000	2 462 794
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA F.7,30/30	x	20 379	x	20 379
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF7,35/29	x	14 904	x	14 904
Časově rozlišené úroky – celkem	x	35 283	x	35 283
Krátkodobé závazky celkem	x	35 283	x	35 283
Celkem	x	2 490 660	x	2 498 077

Dluhopisy úroveň Trigema a.s.*Dluhopis TRIGEMA F.7,30/30*

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

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

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

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

Pro tuto emisi vyplývá dle prospektu následující - Počínaje 4. výročím od Data emise (pouze k tomuto dni) má 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 nevyplácí. 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.

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 posuzovány 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 2026 a dle auditované i k 31. prosinci 2025.

V případě neplnění kovenantů a nezjednání nápravy tak, aby Společnost definované kovenanty plnila v časovém rámci definovaném v dluhopisovém prospektu (equity cure), mají držitelé dluhopisů nárok požadovat jejich předčasné splacení. 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 pohybů úvěrů a půjček s peněžními toky vyplývajících z finanční činnosti:

	Emitované dluhopisy	Bankovní úvěry	Půjčky	Celkem
Stav k 31.12.2025	2 498 077	1 703 130	19 781	4 220 988
<i>Peněžní toky z financování</i>				
Příjmy	-	669 188	-	669 188
Splátky	-	-218 751	-	-218 751
Zaplacené úroky	-91 500	-39 074	-	-130 574
Úvěry náležící prodaným dceřiným společnostem	-	-76 335	-	-76 335
Ostatní výdaje z titulu dluhopisů	-	-	-	-
	-91 500	335 028	-	243 528
<i>Ostatní pohyby</i>				
Nákladové úroky	96 266	33 404	433	130 103
Korekce ocenění	-12 183	-	-	-12 183
Přecenění	-	892	-	892
Kapitalizované úroky	-	8 361	-	8 361
	84 083	42 657	433	127 173
Stav k 30.06.2026	2 490 660	2 080 815	20 214	4 591 689

	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

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

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TRIGEMA F. 7,30/30	CZ0003576720	1 500 000	7,30 %	8 %
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 2025:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TRIGEMA 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

Informace o reálné hodnotě

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

	k 30.06.2026		k 31.12.2025	
	účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF7,35/29	999 868	1 044 449	997 922	1 035 805
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech F.7,30/30	1 490 792	1 559 274	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 30.06.2026 činila 7,6 % p.a. (k 31.12.2025 činila 6,73 % p.a.).

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.

18. 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:

30.06.2026				31.12.2025			
Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 30.06.2026 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2025 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
29.12.2028	CZK	x	x	29.12.2028	CZK	54 723	1 562
Celkem CZK		x	x	Celkem CZK	x	54 723	1 562
31.03.2028	EUR	4 000	2	31.03.2028	x	4 000	5
Celkem EUR		4 000	2	Celkem EUR	x	4 000	-

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).

19. Úvěry a půjčky

30.06.2026

Společnost	Věřitel	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled. letech	Celkem
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	3 882	88 306	-	92 188
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 848	7 392	5 539	14 779
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.12.2028	jednorázově	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.		261 347	-	261 347
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.		105 020	209 201	314 221
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05 % p. a.	15 928	678 915	-	694 843
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	30.11.2029	dílčí splátky	4,15 % p. a.	2 616	112 008	-	114 625
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	3 619	-	5 230
Trigema Projekt Kamýk s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	31.01.2029	jednorázově	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	-	217 600	-	217 600
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	31.03.2028	jednorázově	3M EURIBOR + 3 % p.a.	-	194 080	-	194 080
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	770	-	-	770
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	1 358	6 358
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	01.07.2029	dílčí splátky	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	8 319	29 746	-	38 065
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2035	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,9 % p.a.	2 004	15 097	25 844	42 945
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	01.05.2031	dílčí splátky	6,14 % p.a.	68	312	-	380
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	01.05.2030	dílčí splátky	6,3 % p.a.	702	2 317	-	3 019
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 036	11 844	-	14 880
FLATZONE s.r.o.	Hyposervis Group a.s.	31.12.2030	jednorázově	1R PRIBOR + 1 % p.a.	-	20 214	-	20 214
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	30.06.2027	dílčí splátky	1D PRIBOR + 1,7 % p.a.	502	-	-	502
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 000	16 452	13 173	32 625
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	31.07.2034	není dočerpán	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	2 004	23 346	7 009	32 359
Celkem					47 290	1 791 615	262 125	2 101 030

Informace o reálné hodnotě k 30.06.2026

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

Společnost	Věřitel	Nominální hodnota 30/06/2026	Reálná hodnota 30/06/2026
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	92 188	88 404
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	14 779	14 334
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	261 347	266 537
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	314 221	312 552
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	694 843	694 899
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	114 625	114 625
Monínec Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	5 230	5 186
Trigema Projekt Kamýk s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	217 600	209 117
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	194 080	193 034
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	770	776
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	6 358	6 305
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	38 065	37 564
MONÍNEC s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	42 945	41 557
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	380	380
MONÍNEC s.r.o.	UNILEASING a.s.	3 019	1 896
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	14 880	14 780
FLATZONE s.r.o.	Hyposervis Group a.s.	20 214	19 365
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	502	502
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	32 625	32 102
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	32 359	32 102
Celkem		2 101 030	2 086 016

31.12.2025

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.	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.	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.	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.	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

Bankovní úvěry jsou poskytnuty v Kč, úvěry společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o., Trigema Projekt Invalidovna 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 30.06.2026 včetně závazků nevykázaných v rozvaze je uveden v kapitole 32.

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 k 30.červnu 2026 a k 31. prosinci 2025 splnily.

20. Dlouhodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky

	30.06.2026	31.12.2025
Závazky z obchodního styku	113 585	110 605
Přijaté zálohy	5 975	5 798
Jiné závazky	53 237	32 965
Celkem	172 797	149 368

21. Krátkodobé závazky z obchodního styku a jiné závazky

	30.06.2026	31.12.2025
Závazky z obchodního styku	413 065	443 076
Krátkodobé přijaté zálohy	106 477	261 341
Jiné závazky		
Závazky ke společníkům	50 000	100
Závazky k zaměstnancům	20 275	20 943
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	15 400	9 228
Dohadné účty pasivní	59 995	88 375
Stát - daňové závazky a dotace	17 945	20 159
Jiné závazky	38 956	3 055
Celkem	721 752	846 277

Závazky z obchodního styku v podstatě zahrnují nevypořádané částky za nákupy v rámci obchodní činnosti.

Závazek ke společníkům ve výši 50 000 tis. Kč (2025 – 100 tis. Kč) je závazek z titulu nevyplaceného podílu na zisku. V průběhu prvního pololetí roku 2026 byl schválen podíl na zisku ve výši 50 000 tis. Kč. K 30. červnu 2026 nebyl tento podíl na zisku vyplacen a je vykázán jako závazek vůči akcionářům.

Dohadné účty pasivní představují zejména dohady 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.

22. Splatné daňové závazky

V položce Splatné daňové závazky je zahrnut především odhad daně z příjmů ve výši 23 113 tis. Kč, který byl snížen o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 6 084 tis. Kč (2025 – odhad daně z příjmů ve výši 136 249 tis. Kč byl ponížen o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 19 569 tis. Kč).

23. Závazky z leasingu

Skupina v mezitímní účetní závěrce nezveřejňuje podrobnou splatnostní analýzu leasingových závazků, jelikož oproti poslední roční účetní závěrce nedošlo k významným změnám v rozsahu ani struktuře leasingového financování. V souladu s IAS 34 jsou zveřejněny pouze informace nezbytné pro pochopení významných změn od konce posledního ročního účetního období.

Rozdělení:	30.06.2026	31.12.2025
Dlouhodobé	133 618	143 795
Krátkodobé	35 453	29 835
Celkem	169 070	173 630

Skupina není vystavena významnému riziku likvidity s ohledem na závazky z leasingu. Závazky z leasingu jsou monitorovány kontrolním a účetním oddělením skupiny.

Informace týkající se aktiv z práva užívání v souvislosti se závazky z leasingu jsou uvedeny v kapitole 6.

24. Rezervy

	Rezerva na garanční opravy	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek rezerv k 31.12.2025	8 389	4 182	12 571
Tvorba	8 354	-	8 354
Čerpání/rozpuštění	-8 389	-	-8 389
Zůstatek rezerv k 30.06.2026	8 354	4 182	12 536

V konsolidačním celku je tvořena rezerva na garanční opravy ve výši 8 354 tis. Kč (2025: 8 389 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 30.06.2026 je tvořena ostatní rezerva především z titulu vrácení nároku na odpočet DPH z darování komunikací ve výši 3 901 tis. Kč (2025: 3 901 tis. Kč).

25. Smluvní závazky

	30.06.2026	31.12.2025
Částky týkající se smluv o prodeji bytu	359 880	238 720
Celkem	359 880	238 720
	30.06.2026	31.12.2025
Krátkodobé	-	17 372
Dlouhodobé	359 880	221 347
Celkem	359 880	238 720

Smluvní závazky představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčních projektech.

V účetním období došlo k navýšení smluvních závazků z titulu nabízených bytů a jiných prostor v projektu Trigema Projekt Kamýk s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov jejichž realizace se očekává v druhé polovině roku 2027.

Následující tabulka ukazuje, jaká část výnosů vykázaných v běžném účetním období souvisí se smluvními závazky z let minulých.

	30.06.2026	31.12.2025
Částky týkající se smluv o prodeji bytu	221 347	561 320
Celkem	221 347	561 320

26. Výnosy

Všechny výnosy v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

Výnosy z prodeje bytových jednotek ve výši 244 975 tis. Kč (2025: 1 733 391 tis. Kč) v 1. polovině roku 2026 představují převážně výnosy z doprodeje bytových a nebytových jednotek z dokončeného projektu PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.) ve výši 244 575 tis. Kč (2025: 1 673 650 tis. Kč).

Developerská činnost je vedle toho ovlivněna načasováním dokončení a předání jednotlivých projektů a bytových jednotek.

Výnosy z projektových činností ve výši 200 220 tis. Kč (2025: 227 417 tis. Kč) představují výnosy za stavební projekty realizované společností Trigema Building a.s.

Výnosy z ubytovacích a hoteliérských služeb ve výši 151 658 tis. Kč (2025: 148 631 tis. Kč) představují především výnosy z prodeje služeb z rekreačních aktivit ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 76 152 tis. Kč (2025: 85 134 tis. Kč) a MONÍNEC s.r.o. ve výši 64 938 tis. Kč (2025: 52 022 tis. Kč).

Výnosy a výsledky volnočasových a ubytovacích aktivit podléhají sezónním vlivům, zejména v souvislosti se zimní sezónou. Výsledky za šestiměsíční období proto nemusí být plně reprezentativní pro očekávané výsledky za celý účetní rok.

Výnosy z ostatních služeb představují zejména poplatky za využití aplikací společností FLAT ZONE s.r.o. ve výši 17 652 tis. Kč (2025: 12 710 tis. Kč).

Výnosy z nájemného ve výši 92 378 tis. Kč (2025: 101 351 tis. Kč) představují nájemné včetně souvisejících služeb fakturované společností Trigema Rental s.r.o. ve výši 68 139 tis. Kč (2025: 71 541 tis. Kč).

Výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek a z prodeje zboží jsou zpravidla vykazovány v okamžiku převodu kontroly. Výnosy ze stavebních a projektových činností, nájemného a ostatních služeb jsou vykazovány v průběhu času nebo v okamžiku splnění příslušné povinnosti k plnění, v závislosti na smluvních podmínkách a povaze poskytovaného plnění.

27. Spotřeba materiálu a energie

	30.06.2026	30.06.2025
Spotřeba materiálu	55 431	55 202
Spotřeba energie	19 777	29 692
Celkem	75 208	84 894

28. Služby

	30.06.2026	30.06.2025
Opravy a údržba	4 802	5 466
Cestovné	304	198
Náklady na reprezentaci	1 809	1 420
Nájemné a správa budov	38 310	36 455
Subdodávky	335 169	552 205
Poradenské služby, audit a účetnictví	3 950	5 718
Ostatní	98 903	165 144
Celkem	483 247	766 606

29. Osobní náklady

	30.06.2026	30.06.2025
Mzdové náklady	144 373	116 221
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	48 313	39 257
Ostatní náklady	6 372	5 304
Celkem	199 058	160 782

30. Úrokové náklady

	30.06.2026	30.06.2025
Úroky z bankovních úvěrů a dluhopisů	137 740	130 136
Úroky z významného prvku financování	8 149	10 041
Úroky z finančního leasingu	4 151	4 491
Celkem úrokové náklady	150 040	144 668

31. Daň z příjmů

Splatná daň

Splatná daň ve výši 23 113 tis. Kč (2025: 96 705 tis. Kč) představuje odhad daně za 1. pololetí roku 2026 ve výši 23 113 tis. Kč (2025: 96 705 tis. Kč) a doměrek daně za rok 2025 ve výši 0 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč).

Náklad na daň z příjmů za mezitímní období byl stanoven na základě nejlepšího odhadu vážené průměrné roční efektivní sazby daně očekávané pro celý účetní rok 2026, aplikované na výsledek hospodaření před zdaněním za šestiměsíční období, s odděleným zohledněním daňových dopadů významných jednorázových položek.

Platná sazba daně z příjmu právnických osob uplatňovaná na vykázaný zisk činí 21 % (2025: 21 %).

Odložená daň

	Odložená daň k 30.06.2026	
	pohledávka	závazek
Dlouhodobý nehmotný majetek	33	-1 190
Dlouhodobý hmotný majetek	7 791	-119 609
Opravné položky k dlouhodobému majetku	0	0
Investice do nemovitostí	895	-222 481
Opravné položky k pohledávkám	2 018	774
Zásoby – přecenění při akvizici	1 920	-24 887
Ostatní	19 643	-10 013
Celkem	32 301	-377 407
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	21 %

	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 %

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 za 1. pololetí roku 2026 a za rok 2025 je nulový.

32. Závazky nevykázané v rozvaze

Forma zajištění úvěrů a půjček k 30.6.2026:

Společnost	Věřitel	Forma zajištění
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům Zástava obchodního podílu Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv Smlouva o ručení Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.
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 Vinkulace pojistných plnění Dohoda o uznání dluhu
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	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.	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.	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 podřízení
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 akci 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 akciím
Zástavní právo k pohledávkám
Ručitelské prohlášení
Vinkulace pojištění nemovitosti

Zástavní práva:

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. 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. 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. 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.

K 30. červnu 2026 Skupina evidovala bankovní záruky vystavené v souvislosti s běžnou podnikatelskou činností, zejména k zajištění smluvních závazků vůči obchodním partnerům a veřejnoprávním subjektům. Ve srovnání se stavem vykázaným k 31. prosinci 2025 nedošlo k žádným významným změnám v charakteru, rozsahu ani rizikovém profilu poskytnutých bankovních záruk. Vedení Skupiny neeviduje žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly pravděpodobnosti významného čerpání těchto záruk. Po rozvahovém dni nenastaly žádné významné události týkající se bankovních záruk, které by vyžadovaly samostatné zveřejnění. V souladu s IAS 34 nejsou proto poskytovány další podrobné informace nad rámec zveřejnění obsaženého v poslední řádné účetní závěrce.

Celkový objem vystavených bankovních záruk se od 31. prosince 2025 významně nezměnil.

33. Prodej dceřiného podniku

Jak je uvedeno v bodu 15, dne 11. prosince 2025 skupina prodala svoji účast ve VTP Roztoky a.s. (VTP). Převod práv byl uskutečněn v roce 2026. Čistá aktiva VTP k datu vypořádání byla následující:

	VTP
Investice do nemovitostí	226 400
Dlouhodobé pohledávky	14 338
Zásoby	294
Krátkodobé pohledávky	15 726
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12 453
Časové rozlišení aktiv	308
Splatné daňové závazky	-534
Odložený daňový závazek	-31 011
Dlouhodobé závazky	-4 935
Dlouhodobý bankovní úvěr	-69 835
Krátkodobý bankovní úvěr	-6 500
Odložené daňové závazky	-1 913
Krátkodobé závazky	-12 932
Prodaná čistá aktiva	141 859
Protihodnota celkem	150 870
Zisk z prodeje	9 011
Vypořádáno prostřednictvím:	
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	150 870
Převedená protihodnota celkem	150 870
Čisté peněžní přítoky z prodeje dceřiného podniku:	
Protihodnota obdržená v peněžních prostředcích a v peněžních ekvivalentech	150 870
Minus: prodané peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	12 453
Celkem	138 417

Protihodnota ve výši 150 870 tis. Kč byla přijata již v roce 2025 a k 31. prosinci 2025 byla vykázána jako přijatá záloha. V roce 2026 proto z vypořádání prodeje nevznikl peněžní příjem z protihodnoty. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty pozbývané dceřině společnosti činily k datu pozbytí kontroly 12 453 tis. Kč. Dopad pozbytí těchto peněžních prostředků je zohledněn ve výkazu peněžních toků v rámci provozní činnosti.

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.

34. 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

Skupina je vystavena finančním rizikům, zejména riziku likvidity, úrokovému riziku, úvěrovému riziku a riziku koncentrace protistran. Cíle, zásady a procesy řízení finančních rizik jsou konzistentní s informacemi zveřejněnými v poslední řádné účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2025. V průběhu mezitímního období nedošlo k žádným významným změnám v povaze jednotlivých finančních rizik ani ve způsobu jejich řízení. Vedení Skupiny průběžně monitoruje vývoj finančních trhů, úvěrovou kvalitu obchodních partnerů a očekávané peněžní toky za účelem zajištění dostatečné likvidity pro financování provozních a investičních aktivit. K datu mezitímní účetní závěrky nebyly identifikovány žádné skutečnosti, které by vedly k významné změně expozice Skupiny vůči finančním rizikům ve srovnání se stavem vykázaným k 31. prosinci 2025.

Expozice Skupiny vůči úrokovému riziku souvisejícímu s financováním developerských projektů a vůči kreditnímu riziku obchodních partnerů se ve srovnání s 31. prosincem 2025 významně nezměnila.

34.1 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 řízení 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	30.06.2026	31.12.2025
Dlouhodobé emitované dluhopisy	2 455 377	2 462 794
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	2 053 740	1 400 832
Dlouhodobé závazky z leasingů	133 618	143 795
Krátkodobé emitované dluhopisy	35 283	35 283
Krátkodobé přijaté úvěry a půjčky	47 290	245 745
Krátkodobé závazky z leasingů	35 453	29 835
Celkem	4 760 760	4 318 284
 Aktiva	 9 648 773	 9 174 157
Dlouhodobé smluvní závazky	-359 880	-221 347
Krátkodobé smluvní závazky	-	-17 372
Modifikovaná aktiva	9 288 893	8 935 437
Podíl Finanční zadluženost/Modifikovaná aktiva	51,25 %	48,33 %

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.

35. 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.

	30.06.2026	31.12.2025
Dlouhodobé pohledávky – jiné pohledávky	6 619	6 489
Krátkodobé pohledávky – jiné pohledávky	52 546	51 071
Dlouhodobé přijaté úvěry a půjčky	-	-
Krátkodobé závazky – jiné závazky	75 289	161 457

	30.06.2026	30.06.2025
Výnosy z prodeje bytových a nebytových jednotek	2 926	286
Nákupy od spřízněných stran	20 814	1 822
Čistý výsledek z prodeje dceřiného podniku	9 011	-
Úrokové náklady	307	224

Krátkodobé pohledávky představují především pohledávku ve výši 36 914 tis. Kč (k 31.12.2025 - 36 914 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 50 000 tis. Kč (31.12.2025: 100 tis. Kč) z titulu nevyplaceného podílu na zisku.

Čistý výsledek z prodeje dceřiného podniku představuje rozdíl mezi protihodnotou z prodeje podílů ve společnostech VTP Roztoky a.s. ve výši 150 870 tis. Kč a jejími čistými aktivy ve výši 141 859 tis. Kč, které společnost Trigema Property a.s. prodala společnosti Trigema Fund SICAV a.s.

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.

36. 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.

37. Následné události

Společnost Trigema Projekt Benešov s.r.o. je účastníkem připravované fúze sloučením, při níž bude vystupovat jako nástupnická společnost. V důsledku fúze přejde jmění zanikajících společností BN property alfa, a.s., IČO: 223 05 785 a BN property beta, a.s., IČO: 223 05 980 na nástupnickou společnost. Zanikající společnosti budou ke dni zápisu fúze do obchodního rejstříku zrušeny bez likvidace. Rozhodným dnem fúze je stanoven 1. červenec 2026.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 30. červnu 2026.

38. Schválení účetní závěrky

Účetní závěrka byla schválena představenstvem ke zveřejnění dne 17. září 2026.

V Praze dne 17. září 2026



Ing. Marcel Soural

předseda představenstva

Trigema a.s.