

Trigema Real Estate Finance a.s.

Pololetní finanční zpráva Emitenta za první pololetí roku 2026



Obsah

Výroční finanční zpráva	4
I. Charakteristika společnosti	4
II. Přehled činnosti společnosti.....	4
III. Povinné údaje dle zákona	4
IV. Organizační struktura	6
V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti	7
VI. Hospodářské postavení společnosti.....	9
VII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2026	9
VIII. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty.....	9
IX. Významná soudní řízení	10
X. Významné smlouvy.....	10
XI. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí.....	10
XII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu	10
XIII. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy.....	10
XIV. Obchodní model podniku a jeho tvorba	10
XV. Údaje o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí	10
XVI. Čestné prohlášení	11
Zpráva člena správní rady o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku	12
1. Podnikatelská činnost a stav majetku	12
2. Koncepce činnosti společnosti pro druhé pololetí roku 2026 a dále	13
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu Společnosti k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	13
Výkaz o finanční pozici	15
Výkaz o úplném výsledku	16
Výkaz změn vlastního kapitálu.....	17
Výkaz peněžních toků	18
Příloha v účetní závěrce	19
1. Charakteristika a hlavní aktivity.....	19
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky	20
2.1. Základní východiska	20
2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	20
2.3. Úpravy IFRS a nové interpretace.....	20
2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky	21
2.5. Použití odhadů a úsudků.....	25



2.6.	Stanovení reálné hodnoty	25
2.7.	Změny účetních politik	26
3.	Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici	26
3.1.	Dlouhodobé poskytnuté půjčky	26
3.2.	Krátkodobé poskytnuté půjčky	28
3.3.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	29
3.4.	Vlastní kapitál	29
3.5.	Emitované dluhopisy	31
3.6.	Krátkodobé závazky	33
4.	Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku	34
4.1.	Výnosové úroky	34
4.2.	Nákladové úroky a ostatní finanční náklady	34
4.3.	Daň z příjmů	35
5.	Řízení finančních rizik	35
5.1.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	35
6.	Podmíněná aktiva a závazky	36
7.	Transakce se spřízněnými stranami	36
7.1.	Obchodní transakce	36
7.2.	Půjčky spřízněným stranám	36
7.3.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení	37
7.4.	Následné události	37



Výroční finanční zpráva

I. Charakteristika společnosti

Obchodní jméno:	Trigema Real Estate Finance a.s. (dále „Společnost“).
Sídlo:	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha
Identifikační číslo:	064 49 468
Právní forma:	akciová společnost
LEI	3157003C41UQ83QHLC44

Trigema Real Estate Finance a.s. vznikla 20. září 2017 a byla zapsána do obchodního rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 228 08.

II. Přehled činnosti společnosti

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů. Společnost má za sebou již tři úspěšné emise, které již byly splaceny před 31. prosincem 2024.

Dne 27. ledna 2022 byly emitovány dluhopisy TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) v celkové nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 800 000 tis. Kč do 14. ledna 2023, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jednalo se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27.červenci a 27.lednu. Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 27. ledna 2025.

Dne 20. června 2023 Společnost vydala pátou emisi dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 700 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20. červnu. Dluhopisy byly předčasně splaceny dne 10. prosince 2025.

Dne 17. října 2024 vydala Společnost první zelenou emisi dluhopisů TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251) v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 1 000 000 tis. Kč do 4. září 2025. Jedná se o šestou emisi dluhopisů Společnosti, dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 1 000 000 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. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 17. října 2024.

V roce 2025 u Společnosti nedošlo k žádné změně v obchodním rejstříku.

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

III. Povinné údaje dle zákona

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

Systém zpracování účetnictví se řídí příslušnými ustanoveními zákonů a vyhlášek platných v České republice a Účetními standardy IFRS, ve znění přijatém Evropskou unií.

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



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

Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2026

Společnost má monistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou:

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

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

Valná hromada

Postupy rozhodování a působnost valné hromady

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

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

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

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

Správní rada Společnosti

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

Člen správní rady zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

- Ing. Marcel Soural – člen správní rady

Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému společnosti. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává valná hromada, případně jediný akcionář vykonávající její působnost. Člen výboru musí splňovat požadavky stanovené právními předpisy. Většina



členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Výbor pro audit má dva nezávislé a jednoho odborně způsobilého člena:

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

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

Informace o kodexech řízení a správy společností

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

IV. Organizační struktura

Jediným akcionářem společnosti k 30. červnu 2026 je:

	Podíl na základním kapitálu	
	v tis. Kč	%
Trigema Real Estate a.s.	5 000	100
Celkem	5 000	100

Akcionářem Trigema Real Estate a.s. k 30. červnu 2026 je:

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

Základní kapitál Společnosti, který je plně splacen, je tvořen 5 kusy kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Práva a povinnosti spojené s kmenovými akciemi na jméno jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění).

S každou akcií o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč je spojen jeden hlas na valné hromadě. Celkový počet hlasů na valné hromadě je 5. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Akcie mohou být vydány jako hromadné listiny nahrazující jednotlivé akcie. Práva spojená s hromadnou listinou nemohou být převodem dělena na podíly. Vlastník hromadné listiny má právo na její výměnu za jednotlivé akcie nebo jiné hromadné listiny na základě písemné žádosti adresované společnosti, a to v sídle společnosti do 30 dnů od doručení takové žádosti. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada podle hospodářského výsledku schválila k rozdělení. Podíl na zisku se určuje poměrem jmenovité hodnoty jeho akcií ke jmenovité hodnotě akcií všech akcionářů. Podíl členů správní rady a statutárního ředitele na zisku může stanovit valná hromada ze zisku schváleného k rozdělení.

Jediný akcionář, společnost Trigema Real Estate a.s., je akciová společnost se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha. Konečným vlastníkem Trigema Real Estate a.s. je pan Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema Real Estate a.s. a člen správní rady Společnosti.



Společnost je přímo vlastněna a ovládána společností Trigema Real Estate a.s., jakožto součást skupiny Trigema (mateřská společnost Trigema a.s. je konsolidující účetní jednotkou).

Společnost existuje s cílem realizace dluhopisů a hlavním předmětem jeho činnosti je dále poskytování půjček společností ve skupině.

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

V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

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

Vybrané ukazatele (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici

(v tis. Kč)	30. června 2026	31. prosince 2025
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	928 107	928 527
Krátkodobá aktiva		
Poskytnuté krátkodobé půjčky	77 612	73 995
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10	1 139
Pohledávky z obchodních vztahů	-	447
Ostatní aktiva	1 627	1 293
AKTIVA CELKEM	1 007 356	1 005 401
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY		
Vlastní kapitál		
Základní kapitál	5 000	5 000
Nerozdělený zisk	2 268	2 318
Dlouhodobé závazky		
Emitované dluhopisy	984 964	983 018
Odložená daň	183	147
Krátkodobé závazky		
Emitované dluhopisy	14 904	14 904



Závazky z obchodních vztahů	37	14
Ostatní závazky	-	-
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY	1 007 356	1 005 401
CELKEM		

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

(v tis. Kč)	30. červen 2026	30. červen 2025
Výnosové úroky	39 627	79 693
Nákladové úroky	-38 696	-74 060
Ostatní finanční náklady	-6	-23
Ostatní finanční výnosy	-	4
Ostatní náklady	-939	-1 086
Zisk/ztráta před zdaněním	-14	4 528
Daň ze zisku	-36	-540
Zisk/ztráta za účetní období	-50	3 988
Zisk/ztráta připadající na vlastníky	-50	3 988
Úplný výsledek připadající na vlastníky	-50	3 988
Zisk/ztráta na akcii (v Kč)	-9 908	797 720
Základní	-9 908	797 720
Zředěný	-9 908	797 720



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

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2026	5 000	2 318	7 318
Úplný výsledek za účetní období	-	-50	-50
Konečný zůstatek k 30.06.2026	5 000	2 268	7 268

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

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	5 000	15 409	20 409
Úplný výsledek za účetní období	-	-13 091	-13 091
Konečný zůstatek k 31.12.2025	5 000	2 318	7 318

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

VI. Hospodářské postavení společnosti

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

VII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2026

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

VIII. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty

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

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

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

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



Vedení společnosti průběžně sleduje vývoj likvidity a kapitálové struktury skupiny a je připraveno přijímat opatření nezbytná pro zajištění dostatečných finančních zdrojů k úhradě závazků a financování realizovaných i připravovaných projektů. Součástí finanční strategie skupiny zůstává rovněž optimalizace nákladů financování v závislosti na vývoji tržních podmínek.

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

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

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

IX. Významná soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

X. Významné smlouvy

Společnost neuzavřela žádnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

XI. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

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

XII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykonává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

XIII. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

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

XIV. Obchodní model podniku a jeho tvorba

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

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

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.



XVI. Čestné prohlášení

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



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

1. Podnikatelská činnost a stav majetku

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů. Společnost má za sebou již tři úspěšné emise, které již byly splaceny před 31. prosincem 2024.

Dne 27. ledna 2022 Společnost vydala čtvrtou emisi dluhopisů TRIGEMA REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) v celkové nominální hodnotě Kč 400 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 27. ledna 2025.

Dne 20. června 2023 Společnost vydala pátou emisi dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v celkové nominální hodnotě 700 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jednalo se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20. červnu. Dluhopisy byly předčasně splaceny dne 10. prosince 2025.

Dne 17. října 2024 vydala Společnost první zelenou emisi dluhopisů TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251) v celkové nominální hodnotě 1 000 000 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. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 17. října 2024.

Prostředky z dluhopisů vydaných Společností byly použity k financování developerských projektů skupiny – v posledních letech se jednalo zejména o projekt Lihovar na pražském Smíchově, bytový dům Paprsek ve Stodůlkách na Praze 5 nebo bytový dům Dueta v Kamýku na Praze 4.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

V Praze, dne 26. srpna 2026

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady



Trigema Real Estate Finance a.s.

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

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



Výkaz o finanční pozici

ke dni 30. června 2026

(v tis. Kč)	Bod	30. června 2026	31. prosince 2025
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	928 527	928 527
Dlouhodobá aktiva celkem		928 527	928 527
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	77 612	73 995
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	10	1 139
Pohledávky z obchodních vztahů		-	447
Ostatní aktiva		1 627	1 293
Krátkodobá aktiva celkem		79 249	76 874
AKTIVA CELKEM		1 007 356	1 005 401
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
3.4.			
Základní kapitál		5 000	5 000
Nerozdělený zisk		2 268	2 318
Vlastní kapitál celkem		7 268	7 318
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5.	984 964	983 018
Odložená daň		183	147
Dlouhodobé závazky celkem		985 147	983 165
Krátkodobé závazky			
3.5. 3.6.			
Emitované dluhopisy		14 904	14 904
Závazky z obchodních vztahů		37	14
Ostatní závazky		-	-
Krátkodobé závazky celkem		14 941	14 918
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 007 356	1 005 401



Výkaz o úplném výsledku

za od 1. ledna do 30. června			
(v tis. Kč)	Bod	Za období roku 2026	Za období roku 2025
Výnosové úroky	4.2.	39 627	79 693
Nákladové úroky	4.3.	-38 696	-74 060
Ostatní finanční náklady		-6	-23
Ostatní finanční výnosy		-	4
Ostatní náklady	4.1.	-939	-1 086
Zisk/ztráta před zdaněním		-14	4 528
Daň ze zisku	4.4.	-36	-540
Zisk/ztráta za období z pokračující činnosti		-50	3 988
Zisk/ztráta připadající na vlastníky		-50	3 988
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		-	-
Úplný výsledek za účetní období		-50	3 988
Úplný výsledek připadající na vlastníky		-50	3 988
Zisk/ztráta na akcii (v Kč)	3.4.	-9 908	797 720
Základní		-9 908	797 720
Zředěný		-9 908	797 720



Výkaz změn vlastního kapitálu

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2026	5 000	2 318	7 318
Úplný výsledek za účetní období	-	-50	-50
Konečný zůstatek k 30.06.2026	5 000	2 268	7 268

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	5 000	15 409	20 409
Úplný výsledek za účetní období	-	-13 091	-13 091
Konečný zůstatek k 31.12.2025	5 000	2 318	7 318

Vlastní kapitál k 30. červnu 2026 ve výši 7 268 tis. Kč (k 31.12.2025 – 7 318 tis. Kč) připadá jedinému akcionáři Trigema Real Estate a.s.



Výkaz peněžních toků

za období od 1. ledna do 30. června

(v tis. Kč)	Bod	Za období roku 2026	Za období roku 2025
Počáteční stav peněžních prostředků		1 139	1 453
Provozní činnost			
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění		-50	3 988
Úpravy:			
Výnosové úroky		-38 696	-79 693
Nákladové úroky		39 627	74 060
Znehodnocení finančních aktiv		-	-
Daň z příjmů		36	540
Ostatní zisky a ztráty		-	-
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu		-945	-1 105
Změna stavu pohledávek		-334	1 271
Změna stavu závazků		831	-2 148
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		497	-877
Přijaté úroky		36 000	139 002
Změna stavu dlouhodobých půjček	3.1.	420	374 950
Zaplacená daň		-351	-1 107
Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti		35 621	510 863
Finanční činnost			
Zaplacené úroky	3.5.	-36 750	-111 718
Splátka dluhopisů	3.5.	-	-400 000
Emise dluhopisů	3.5.	-	-562
Ostatní výdaje z titulu dluhopisů	3.5.	-	-
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		-36 750	-512 280
Čistá změna peněžních prostředků		-1 129	-1 417
Konečný stav peněžních prostředků		10	35



Příloha v účetní závěrce

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

Trigema Real Estate Finance a.s. („společnost“) vznikla 20. září 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 22808 oddíl B. Předmětem podnikání společnosti je zajišťování finančních činností v rámci skupiny Trigema Real Estate. Společnost vydala v roce 2017, 2018, 2021, 2022, 2023 a 2024 dluhopisy, kterými financuje projektové společnosti skupiny Trigema Real Estate a.s.

Akcionáři k 30. červnu 2026

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

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

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

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo

064 49 468

Členové statutárního orgánu k 30. červnu 2026

Člen správní rady

Ing. Marcel Soural

Organizační struktura

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema a.s. (dále „skupina“) se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5.

Konsolidovanou účetní závěrku nejužší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema Real Estate a.s. se sídlem Bucharova 2641/14, Praha 5. Tyto konsolidované účetní závěrky je možné získat v sídle konsolidujících společností nebo na webových stránkách www.trigema.cz.

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



Změny v obchodním rejstříku v 1. pololetí 2026

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

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

Prohlášení o shodě

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2.1. Základní východiska

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

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

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

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

2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

2.3. Úpravy IFRS a nové interpretace

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

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

Dopad této novely na společnost byl nevýznamný.

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

K datu sestavení této účetní závěrky byly vydány následující standardy, jejichž přijetí k tomuto datu nebylo povinné. Společnost přijme tyto standardy k datu jejich účinnosti.

Standard a změny		Účinnost
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	1. ledna 2027

Společnost nyní stále posuzuje dopady z přijetí těchto standardů a změn.



2.4. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.4.1. Výnosy

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

2.4.2. Náklady

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

2.4.3. Finanční výnosy a finanční náklady

a) Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu a jsou vykázány v položce Výnosové úroky ve výkazu o úplném výsledku hospodaření. Ostatní výnosové úroky jsou z pohledu společnosti nevýznamné.

b) Finanční náklady

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

2.4.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

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

2.4.5. Daň z příjmů

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku.

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

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



daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

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

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplnou ze způsobu, jakým účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

2.4.6. Finanční nástroje

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

a) Finanční aktiva

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

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

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

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

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

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

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

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

Snížení hodnoty finančních aktiv



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

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

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

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

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

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

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

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

Pokud nedojde k významnému zvýšení úvěrového rizika (úroveň 1), opravné položky se vyčísľují ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika (úroveň 2) nebo pokud je finanční aktivum úvěrově znehodnoceno (úroveň 3), ve výši celoživotní očekávané úvěrové ztráty.

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

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků



společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

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

Kapitálové nástroje

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

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

Ostatní finanční závazky

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

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

Změna úrokové sazby

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

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

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

2.4.7. Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba:
- ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku,
 - má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
 - je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.



- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
- a. Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny.
 - b. Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
 - c. Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - d. Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - e. Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněna s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
 - f. Účetní jednotka je ovládána nebo spolu-ovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
 - g. Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spolu-ovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení účetní jednotky (mateřského podniku).

2.5. Použití odhadů a úsudků

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

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

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

2.6. Stanovení reálné hodnoty

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

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

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

- a) Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- b) Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);



- c) Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

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

2.7. Změny účetních politik

Při přípravě účetní závěrky byly aplikovány účetní politiky konzistentně s politikami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2024, a to s přihlédnutím k výše uvedené analýze dopadů standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2025.

2.7.1. Oprava chyb minulých let

V účetním období roku 2025 nedošlo k žádným opravám chyb minulých let.

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

Stav k 30.06.2026

	1-2 roky	2-5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	-	929 617	929 617
Znehodnocení	-	-1 510	-1 510
Celkem	-	928 107	928 107

Stav k 31.12.2025

	1-2 roky	2-5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	-	930 037	930 037
Znehodnocení	-	-1 510	-1 510
Celkem	-	928 527	928 527

Hrubá účetní hodnota úvěru činila 1 007 229 tis. Kč (2025 - 1 004 031 tis. Kč) a související opravná položka dosáhla výše 1 510 tis. Kč (2025 – 1 510 tis. Kč).

Další informace

30. červen 2026

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 31.12.2025
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	929 617
Celkem		929 617



2025

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 31.12.2025
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	930 037
Celkem		930 037

Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

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

Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou stanovenou na základě průměrných finančních nákladů skupiny na pololetní bázi 8 % p.a. (2025 – 9,10 % p.a.).

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

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



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

	0-1 rok	1-5 let	Celkem
Stav k 1.1.2026	73 995	928 527	1 002 522
<i>Peněžní toky</i>			
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	-	-420	-420
Přijaté úroky	-36 000	-	-36 000
	-36 000	-420	-36 420
<i>Ostatní pohyby</i>			
Znehodnocení finančních aktiv	-	-	-
Výnosové úroky	39 617	-	39 617
	39 617	-	39 617
Stav k 30.06.2026	77 612	928 107	1 005 719

	0-1 rok	1-5 let	Celkem
Stav k 1.1.2025	413 127	1 727 308	2 140 435
<i>Peněžní toky</i>			
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	-275 500	-877 100	-1 152 600
Přijaté úroky	-139 000	-	-139 000
	-414 500	-877 100	-1 291 600
<i>Ostatní pohyby</i>			
Znehodnocení finančních aktiv	-	-	-
Výnosové úroky	75 368	78 319	153 687
	75 368	78 319	153 687
Stav k 31.12.2025	73 995	928 527	1 002 522

Společnost odhaduje očekávané úvěrové ztráty individuálním přístupem podle standardu IFRS 9, který je založen na současné hodnotě všech hotovostních schodků (rozdíl mezi smluvními peněžními toky a peněžními toky, které věřitel očekává, že obdrží) a který je detailně popsán v bodě 2.4.7. a v bodě 5.1.

3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 30.06.2026	Zůstatek k 31.12.2025
Půjčky spřízněným osobám	77 612	73 995
Celkem	77 612	73 995



Očekávané úvěrové ztráty jsou zohledněny v kapitole 3.1. dlouhodobé poskytnuté půjčky.

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

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

30.06.2026

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 30.06.2026
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	77 612
Celkem		77 612

2025

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 31.12.2025
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	73 995
Celkem		73 995

Při přeúčtování úvěrů z dlouhodobých na krátkodobé k rozvahovému dni společnost zohlednila i očekávané peněžní toky z titulu plánovaného snížení úvěru popsané v bodě 3.1.

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

3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.06.2026	Zůstatek k 31.12.2025
Peněžní prostředky v bance	10	1 139
Celkem	10	1 139

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

3.4. Vlastní kapitál

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

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

Základní kapitál

Schválený a plně splacený základní kapitál byl k 30. červnu 2026 tvořen 5 kmenovými akciemi o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Kmenové akcie představují 100 % podíl na základní kapitálu společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. S kmenovými akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. Práva a povinnosti spojené s kmenovými akciemi na jméno jsou definovány v zákoně



o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění). Akcionáři společnosti nejsou omezeni ve svých právech spojených s akciemi ani na výplatě dividendy. Akcionáři mají právo obdržet dividendy a na valné hromadě společnosti mají k dispozici 1 hlas na akcii o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč.

	30.06.2026	31.12.2025
Počet kmenových akcií na počátku účetního období	5	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie během účetního období	-	-
Počet kmenových akcií na konci období	5	5
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	5 000	5 000

Zisk/ztráta na akcii

Základní zisk/ztráta na akcii v Kč na 1 000 000 Kč nominální hodnoty je -9 908 Kč (797 720 Kč k 30.06.2025). Výpočet základního zisku/ztráty na akcii k 30. červnu 2026 vycházel ze zisku/ztráty náležejícího akcionáři ve výši -50 tis. Kč (3 988 tis. Kč k 30.06.2025). Společnost nevydala žádné konvertibilní dluhopisy ani jiné finanční nástroje s potenciálním ředícím účinkem na akcie, zředěný zisk na akcii je stejný jako základní zisk na akcii.



3.5. Emitované dluhopisy

	k 30.06.2026		k 31.12.2025	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF7,35/29	100 000	984 964	100 000	983 018
Dlouhodobé závazky celkem	100 000	983 018	100 000	983 018
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF7,35/29	x	14 904	x	14 904
Krátkodobé závazky celkem	x	14 904	x	14 904
Celkem	x	999 868	x	997 922

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 počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. 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.

Pro šestou emisi (TRIGEMA REF7,35/29) vyplývá dle prospektu následující - Počínaje 4. výročím od Data emise (pouze k tomuto dni) má Společnost právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40 dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Počínaje 17. dubna 2029 (včetně) má Společnost právo předčasně splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy, a to k jakémukoli dni. Společnost je povinna splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos. Společnost v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

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

	Emitované dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2026	997 922	997 922

Peněžní toky z financování



Splátky dluhopisů	-	-
Zaplacené úroky	-36 750	-36 750
	-36 750	-36 750
<i>Ostatní pohyby</i>		
Nákladové úroky	38 696	38 696
	38 696	38 696
Stav k 30.06.2026	999 868	999 868

	Emitované dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2025	2 120 746	2 120 746
<i>Peněžní toky z financování</i>		
Splátky dluhopisů	-1 100 000	-1 100 000
Zaplacené úroky	-177 392	-177 392
Ostatní výdaje z titulu dluhopisů	-10 500	-10 500
	-1 287 892	-1 287 892
<i>Ostatní pohyby</i>		
Nákladové úroky	154 568	154 568
Ostatní finanční náklady	10 500	10 500
	165 068	165 068
Stav k 31.12.2025	997 922	997 922



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 REF7,35/29	CZ0003565251	1 000 000	7,35 %	7,80 %
Celkem		1 000 000	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 REF7,35/29	CZ0003565251	1 000 000	7,35 %	7,80 %
Celkem		1 000 000	x	x

Informace o reálné hodnotě

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

	ISIN	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	CZ0003565251	999 868	1 044 449	997 922	1 035 805

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.

3.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.06.2026	Zůstatek k 31.12.2025
Emitované dluhopisy	14 904	14 904
Závazky z obchodních vztahů – třetí strany	37	14
Celkem	14 941	14 918

Krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů jsou popsány v odstavci 3.5.



4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Výnosové úroky

	30.06.2026	30.06.2025
Úroky z poskytnutých půjček	39 627	79 693
Celkem	39 627	79 693

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám.

4.2. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	30.06.2026	30.06.2025
Úroky z emitovaných dluhopisů	38 696	74 060
Bankovní poplatky	6	6
Kurzové rozdíly	-	17
Celkem	38 702	74 083

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



4.3. Daň z příjmů

	30.06.2026	30.06.2025
Splatná daň		
Odhad za zdaňovací období	-	745
Upřesnění odhadu daně za minulé zdaňovací období	-	-
	-	745
Odložená daň		
Přechodný rozdíl z titulu hodnoty dluhopisů	-36	-205
	-36	-205
Daň ze zisku	-36	540

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

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

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

5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

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

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

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

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

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

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



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

6. Podmíněná aktiva a závazky

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

7. Transakce se spřízněnými stranami

7.1. Obchodní transakce

Náklady - spřízněné strany

	30.06.2026	30.06.2025
Trigema a.s. (ovládající osoba mateřské společnosti)	135	240
Trigema Development s.r.o. (sesterská společnost)	-	23
Celkem	135	263

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

7.2. Půjčky spřízněným stranám

Dlouhodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.06.2026			Zůstatek k 31.12.2025		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Real Estate a.s. (mateřská společnost)	-1 510	-	929 617	-1 510	-	930 037
Celkem	-1 510	-	928 107	-1 510	-	930 037

Krátkodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.06.2026			Zůstatek k 31.12.2025		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Real Estate a.s. (mateřská společnost)	-	77 612	-	-	73 995	-
Celkem	-	77 612	-	-	73 995	-



Výnosové úroky – spřízněné strany

	30.06.2026	30.06.2025
Trigema Real Estate a.s. (mateřská společnost)	39 627	79 693
Celkem	39 627	79 693

7.3. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

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

7.4. Následné události

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

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

V Praze dne 26. srpna 2026

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady