



Trigema Real Estate a.s.

VÝROČNÍ ZPRÁVA, KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA AUDITORA ZA ROK 2025

1. Přehled činností skupiny

Skupina Trigema Real Estate (dále „skupina“) zastřešuje oblast developerských a realitních aktivit v rámci společností.

Naší ambicí je vytvářet projekty s vysokou přidanou hodnotou – místa, kde lidé chtějí žít, pracovat, trávit volný čas a ke kterým si budují dlouhodobý vztah. Rezidenční development zůstává jádrem našeho podnikání, ale zároveň rozvíjíme portfolio nájemního bydlení.

V oblasti rezidenčního developmentu se zaměřujeme na projekty, které mění charakter celých čtvrtí, a kombinujeme architekturu s uměním, důrazem na veřejný prostor a dlouhodobou udržitelnost. Mezi naše klíčové projekty patří mimo jiné Lihovar na Smíchově či Paprsek ve Stodůlkách.

2. Předpokládaný vývoj a hlavní rizika

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

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

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

Přetrvávající strukturální problém trhu představuje nedostatečná nabídka nové výstavby. Ke konci roku 2025 se nabídka nových bytů v Praze pohybovala zhruba na úrovni 5 150 jednotek, tedy přibližně o 10 % méně než o rok dříve, zatímco průměrná nabídková cena nových bytů dosáhla přibližně 178 tis. Kč/m² a průměrná realizační cena kolem 174 tis. Kč/m², což znamená meziroční růst zhruba o 9–11 %. Dlouhodobé odhady přitom hovoří o potřebě přibližně 9–10 tisíc nových bytů ročně, takže Praha nadále generuje významný nabídkový deficit.

Data Českého statistického úřadu potvrzují, že ani stavební aktivita tempo poptávky nedohání – v roce 2025 bylo v Praze zahájeno 7 380 bytů, což představovalo meziroční pokles zhruba o 9,9 %, a dokončeno bylo přibližně 5 300 bytů. Za situace, kdy ceny pražských novostaveb na jaře 2026 překročily v průměru úroveň 182 tis. Kč/m² a během jednoho roku tak vzrostly přibližně o dalších 14 tis. Kč/m², tlak na dostupnost bydlení dále sílí.

V rámci poptávkové struktury nadále dominují menší bytové jednotky. Dispozice 1+kk a 2+kk tvořily v roce 2025 zhruba tři čtvrtiny všech prodeje nových bytů, což odráží jak investiční

poptávku, tak tlak na dostupnost bydlení pro domácnosti. Tyto jednotky jsou zároveň nejvhodnější pro nájemní a družstevní bydlení, které postupně posiluje i v portfoliích institucionálních investorů.

Za významnou výzvu pro celý trh i veřejný sektor považujeme postupné stárnutí bytového fondu, zejména panelových sídlišť ze 70. a 80. let minulého století, které často neodpovídají současným energetickým a technickým standardům a blíží se ke konci své očekávané životnosti. V Praze v těchto domech žijí desítky tisíc obyvatel a otázka jejich budoucího bydlení bude v následujících letech představovat významné urbanistické, sociální i investiční téma.

3. Vývoj výkonnosti skupiny

Výnosy z prodeje z prodeje výrobků a služeb meziročně vzrostly na přibližně 2,35 mld. Kč z 1,2 mld. Kč, tedy na více než dvojnásobek, zejména díky projektu bytových domů Paprsek na pražských Stodůlkách, který byl na začátku roku 2025 zkolaudován a během následujících měsíců téměř kompletně vyprodán. Výrazně se tak podílely na celkovém zlepšení provozní výkonnosti skupiny.

Provozní výsledek hospodaření dosáhl v roce 2025 přibližně 1,4 mld. Kč oproti 0,3 mld. Kč v roce 2024.

Výsledek hospodaření před zdaněním se zvýšil na 1,16 mld. Kč z 0,07 mld. Kč a výsledek hospodaření po zdanění za období 2025 dosáhl výše 1 mld. Kč.

Skupina nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Skupina nenabyla vlastní akcie v roce 2025 ani v roce 2024.

Skupina nevykonává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

4. Finanční rizika

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

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

Úvěrové riziko

Úvěrové riziko zohledňuje riziko, že smluvní strana nedodrží své smluvní závazky, v důsledku čehož skupina utrpí ztrátu. Skupina přijala zásadu, že bude obchodovat jen s důvěryhodnými smluvními partnery a že podle potřeby musí získat dostatečnou zástavu či ručení jako prostředek ke zmírnění rizika finanční ztráty v důsledku nedodržení závazků. Skupina vstupuje do transakcí pouze se

subjekty s vyšším hodnocením. Skupina při hodnocení využívá svou vlastní obchodní evidenci, hodnocení svých největších zákazníků a jiné veřejně dostupné údaje.

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se skupina dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv. Skupina dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů, a to včetně splacení finančních závazků.

Měnové riziko

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

Úrokové riziko

Skupina je vystavena riziku změn úrokových sazeb. K omezení úrokových rizik, která jsou spojena s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů, skupina používá zajišťovací deriváty (úrokové swapy).

5. Aktivita v oblasti životního prostředí

Principy udržitelnosti jsou dlouhodobě nedílnou součástí našeho pojetí podnikání a promítají se do všech klíčových činností skupiny. Stavíme na expertních znalostech, mnohaleté zkušenosti a silné sounáležitosti našeho development týmu. Každý projekt vnímáme v širším urbanistickém a společenském kontextu a u každého posuzujeme nejen ekonomickou návratnost, ale i dopady na životní prostředí, kvalitu veřejného prostoru a dlouhodobou udržitelnost.

Skupina má ve svém portfoliu projekty, které splňují vysoká kritéria v oblasti životního prostředí, zejména v segmentu rezidenční výstavby. Již od roku 2012 standardně realizujeme energeticky úsporné budovy minimálně v energetické třídě B, přičemž u nových projektů se postupně přibližujeme třídě A a pasivním standardům. Typickým příkladem je projekt Lihovar Smíchov, který díky využití moderních technologií, kvalitní obálce budovy a efektivním technickým systémům dosahuje průkazu energetické náročnosti budovy v nejvyšších energetických třídách. V našich projektech systematicky uplatňujeme úsporné chladicí a topné systémy, kvalitní technické vybavení a udržitelnější materiály s důrazem na dlouhou životnost budov.

Důležitým nástrojem pro plánování, realizaci i následný provoz budov je využívání BIM modelu a chytrých technologií. BIM nám umožňuje lépe koordinovat projekční a stavební proces, minimalizovat plýtvání materiálem a optimalizovat technické řešení z hlediska energetické náročnosti a nákladů na provoz. V bytových domech využíváme technologie Smart Home, které našim klientům usnadňují správu domácnosti, umožňují efektivní regulaci vytápění, větrání a osvětlení a přispívají ke snižování spotřeby energií i vody.

Udržitelnost vnímáme komplexně – jako kombinaci odpovědného developmentu, šetrného provozu, podpory environmentálně přívětivého životního stylu našich zaměstnanců a klientů a dlouhodobého závazku k prostředí, ve kterém podnikáme a žijeme. Naše heslo „Developer of Different“ proto v oblasti životního prostředí znamená ambici jít nad rámec minimálních regulatorních požadavků, systematicky snižovat energetickou náročnost a uhlíkovou stopu našich projektů a zároveň kultivovat městský prostor prostřednictvím architektury, umění a chytrých technologií.

6. Rozvoj a podpora zaměstnanců

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

Skupina pokračovala v aktivním náboru zaměstnanců napříč developmentem. Důraz byl kladen především na obsazování klíčových odborných a technických pozic zásadních pro realizaci projektů.

7. Následné události

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.

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

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

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

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

V Praze dne 30. června 2026



Ing. Marcel Soural
předseda představenstva
Trigema Real Estate a.s.

Daniel Jedlička

Člen představenstva

Trigema Real Estate a.s.



Konsolidační celek :
Konsolidující účetní jednotka:
Sídlo konsolidující účetní jednotky:
Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:
Právní forma konsolidující účetní jednotky:
Rozvahový den:
Datum sestavení účetní závěrky:

TRIGEMA REAL ESTATE
Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5
289 79 141
Akciová společnost
31. prosinec 2025
30. června 2026

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 31. prosinci 2025

		31. prosince 2025	31. prosince 2024 (zpřesněno)
	AKTIVA	4 122 279	6 800 336
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	2 047 139	3 454 644
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	1 912 534	3 219 091
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27 002	27 002
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	107 899	122 704
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	-296	-380
B.V.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	1 947 561	3 091 964
C.I.	Zásoby	1 373 074	2 373 962
C.II.	Pohledávky	89 057	224 313
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	21 629	21 624
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	67 428	202 689
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	485 430	579 916
D.	Časové rozlišení	127 579	253 728
	PASIVA	4 122 279	6 800 336
A.	Vlastní kapitál	1 027 908	1 237 952
A.I.	Základní kapitál	100 000	100 000
A.II.	Kapitálové fondy	76 931	134 326
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 001 480	956 000
A.IV.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 012 564	973 436
A.IV.2.	Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	-11 084	-17 436
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	1 049 497	47 626
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	1 049 497	47 626
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	0	0
A.VII.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku -/-	-1 200 000	0
B.+C.	Cizí zdroje	2 945 584	5 238 517
B.	Rezervy	111 852	45 034
C.	Závazky	2 833 732	5 193 483
C.I.	Dlouhodobé závazky	2 181 734	4 146 408
C.II.	Krátkodobé závazky	651 998	1 047 075
D.	Časové rozlišení	148 500	323 578
E.	Menšinový vlastní kapitál	287	289
E.I.	Menšinový základní kapitál	300	300
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	-11	-10
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-2	-1

Konsolidační celek :
Konsolidující účetní jednotka:
Sídlo konsolidující účetní jednotky:
Identifikační číslo konsolidující účetní jednotky:
Právní forma konsolidující účetní jednotky:
Rozvahový den:
Datum sestavení účetní závěrky:

TRIGEMA REAL ESTATE
Trigema Real Estate a.s.
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5
289 79 141
Akciová společnost
31. prosinec 2025
30. června 2026

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období 1.1.2025 - 31.12.2025

		1.1.2025-31.12.2025	1.1.2024-31.12.2024
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	2 496 660	1 214 221
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	807 081	1 306 203
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	1 005 891	-499 694
C.	Aktivace (-)	-85 157	-56 965
D.	Osobní náklady	41 770	31 839
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	71 267	73 378
III.	Ostatní provozní výnosy	1 708 207	204
F.	Ostatní provozní náklady	983 582	13 023
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	85	85
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	7 451	23 229
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	1 373 067	323 497
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly	0	0
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	0	0
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0	0
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0	0
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	9 565	16 260
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	242 188	250 716
VII.	Ostatní finanční výnosy	22 739	1 031
K.	Ostatní finanční náklady	4 791	19 862
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-214 675	-253 287
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	1 158 392	70 210
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	108 897	22 585
L.1.	- splatná	111 343	66 048
L.2.	- odložená	-2 446	-43 463
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	1 049 495	47 625
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	1 049 495	47 625
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	1 049 497	47 626
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-2	-1
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	1 049 497	47 626
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II.	2 496 660	1 214 221

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Trigema Real Estate a.s.

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo
289 79 141

	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přec. majetku a závazků	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	Výsledek hospodaření běžného účetního období	A. Vlastní kapitál celkem	Menšinový základní kapitál	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	E. Menšinový vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2025	100 000	137 032	-2 706	973 436	-17 436	--	47 626	1 237 952	300	-10	-1	289
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	41 274	6 352	--	-47 626	--	--	-1	1	--
Příplatek mimo základní kapitál	--	55 000	--	--	--	--	--	55 000	--	--	--	--
Vrácení (zpětvzetí) příplatku mimo základní kapitál	--	-115 000	--	--	--	--	--	-115 000	--	--	--	--
Podíly na zisku	--	--	--	--	--	-1 200 000	--	-1 200 000	--	--	--	--
Změna reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů	--	--	3 297	--	--	--	--	3 297	--	--	--	--
Dopad změny reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů na odloženou daň	--	--	-692	--	--	--	--	-692	--	--	--	--
Ostatní	--	--	--	-2 146	--	--	--	-2 146	--	--	--	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	1 049 497	1 049 497	--	--	-2	-2
Zůstatek k 31.12.2025	100 000	77 032	-101	1 012 564	-11 084	-1 200 000	1 049 497	1 027 908	300	-11	-2	287

Zůstatek k 1.1.2024	100 000	137 032	--	821 365	--	--	152 071	1 210 468	300	-8	-2	290
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	152 071	--	--	-152 071	--	--	-2	2	--
Změna reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů	--	--	-3 425	--	--	--	--	-3 425	--	--	--	--
Dopad změny reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů na odloženou daň	--	--	719	--	--	--	--	719	--	--	--	--
Dopad změny účetní politiky	--	--	--	--	-17 436	--	--	-17 436	--	--	--	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	47 626	47 626	--	--	-1	-1
Zůstatek k 31.12.2024	100 000	137 032	-2 706	973 436	-17 436	--	47 626	1 237 952	300	-10	-1	289

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2025

(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Trigema Real Estate a.s.

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5

Česká republika

Identifikační číslo

28979141

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	579 916	78 795
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	1 373 068	323 497
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	- 658 512	96 188
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	78 518	89 300
A.1.2. Změna stavu:	155	6 888
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	155	6 888
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 733 601	
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	- 3 584	
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	714 555	419 685
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	822 428	- 74 748
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	224 202	45 449
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 402 663	378 562
A.2.3. Změna stavu zásob	1 000 889	- 498 759
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	1 536 984	344 937
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 277 373	- 183 219
A.4. Přijaté úroky	9 501	16 260
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulé období	- 44 527	- 81 050
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	17 947	- 18 831
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 242 533	78 098
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 631 594	- 273 820
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 631 594	- 246 818
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku		- 27 002
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 631 286	
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	29 839	
B.2.2. Příjmy z prodeje dceřiných společností	1 601 448	
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	64	
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	999 756	- 273 820
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	-1 021 775	696 842
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	-1 315 000	
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, ážia event. fondů ze zisku		
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku	- 115 000	
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiémy	-1 200 000	
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-2 336 775	696 842
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	- 94 486	501 120
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	485 430	579 916

Trigema Real Estate a.s.

PŘÍLOHA

**v konsolidované účetní závěrce
za rok končící 31. prosince 2025**

Název společnosti:	Trigema Real Estate a.s.
Sídlo:	Praha 5 - Stodůlky, Bucharova 2641/14,
PSČ:	158 00
Právní forma:	Akciová společnost
IČO:	289 79 141

A. Obecné údaje a konsolidační pravidla

1. Údaje o konsolidující společnosti

Založení a charakteristika společnosti

Trigema Real Estate a.s. („společnost“) je česká právnická osoba, akciová společnost, založená 21. října 2009. Společnost je zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 15657.

Rozhodujícím předmětem podnikání konsolidující společnosti je zastřešení aktivit v oblasti developmentu.

1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Jediným akcionářem společnosti je společnost Trigema a.s.

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 – Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo

289 79 141

1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

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

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 31. prosinci 2025

Předseda představenstva

Ing. Marcel Soral

Místopředseda představenstva

Ing. Karel Branda

Členové představenstva

Erik Březina

Daniel Jedlička

Dozorčí rada

JUDr. Natálie Cibulková Soralová

Změny v obchodním rejstříku

V prosinci 2025 byl z funkce člena dozorčí rady odvolán Ing. Jakub Korf a nově zvolena JUDr. Natálie Cibulková Souralová.

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Realitní činnost

Přehled vybraných projektů skupiny k 31.12.2025:

- Trigema Projekt Smíchov s.r.o. - jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 578 bytových jednotek ve 3 etapách, součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 6,2 tis. m². V dubnu 2024 byla 1. etapa zkolaudována a uvedena do provozu. Ke konci roku 2024 bylo prodáno všech 246 bytových jednotek. 2. etapa projektu (119 bytových jednotek a komerční prostory) byla zahájena v červnu 2024 a nebude nabízena k prodeji, ale bude součástí budovaného portfolia nájemního bydlení. 3. etapa projektu nabídne 212 bytových jednotek (z toho 45 nájemních bytů) a komerční prostory. V říjnu 2024 byly zahájeny zemní práce, dokončení projektu je plánováno v 3Q 2027.
- Trigema Stodůlky a.s. – jedná se o rezidenční projekt na pražských Stodůlkách s výstavbou 291 bytových jednotek v celkem šesti objektech různé velikosti a počtu bytů. Součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 2,4 tis. m². Ke kolaudaci jednotek došlo v únoru 2025.
- Trigema Projekt Kamýk s.r.o. – jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 160 bytových jednotek ve dvou stavebně oddělených budovách, součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 2,5 tis. m². V únoru 2025 nabylo právní moci stavební povolení, a ihned poté byla zahájena výstavba. Ke konci roku 2025 byly dokončeny monolitické konstrukce 4. NP. Dokončení projektu se očekává v létě roku 2027.
- Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.) - jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 486 bytových a ubytovacích jednotek (v kombinaci 198 bytů a 288 co-livingových jednotek), součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 1,7 tis. m². Ke dni sestavení účetní závěrky je vydána projektová dokumentace, která bude podkladem pro žádost o povolení záměru. Podání žádosti o povolení záměru je očekáváno na polovinu roku 2026, vydání povolení na podzim 2026 s nabytím právní moci na jaře roku 2027. Stavba projektu by mohla být zahájena na jaře roku 2027. Projekt nebude nabízen k prodeji, ale bude součástí budovaného portfolia nájemního bydlení.

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema Real Estate a.s. (dále „skupina“) za rok 2025 je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví („Vyhláška MF“) a Českými účetními standardy.

Rozsah konsolidace

Skupina konsolidovaných společností („konsolidační celek“ nebo „skupina“) je tvořena konsolidující společností Trigema Real Estate a.s. a společnostmi konsolidovanými. Definice těchto společností je uvedena níže.

Společnosti konsolidované

Konsolidovanou společností se pro účely konsolidace rozumí ovládaná a řízená společnost, v níž ovládající a řídící společnost vykonává rozhodující vliv prostřednictvím přímého nebo nepřímého uplatňování více než 50 % hlasovacích práv ovládané a řízené společnosti nebo prokazatelného ovládnutí operativních a strategických politik, a přitom konsolidující společnost je současně v dané společnosti akcionářem nebo společníkem.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

V konsolidované účetní závěrce jsou zahrnuty vedle konsolidující společnosti pouze ovládané a řízené společnosti, jelikož konsolidující společnost neuplatňuje podstatný vliv nad jinou společností, ani nevlastní jinou finanční investici.

Systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena konsolidující společností systémem přímé konsolidace z údajů vycházejících z účetních závěrek konsolidující účetní jednotky a konsolidovaných účetních jednotek.

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 31. prosinci 2025.

Eliminované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2025 až 31. prosince 2025 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2025, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 31. prosince 2025.

Metody konsolidace

Plná metoda konsolidace je použita při zahrnutí konsolidované účetní jednotky do konsolidované účetní závěrky.

Přepočet účetních závěrek v cizích měnách

K 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 není součástí konsolidačního celku žádná společnost s účetní závěrkou sestavenou v cizí měně.

Rozhodnutí k postupu konsolidace

- a) Při sestavení konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty se vylučují vzájemné operace vztahující se k prodejm zásob a dlouhodobého majetku v rámci skupiny, pokud se jedná o významné částky.
- b) Konsolidační rozdíl vzniklý při nové akvizici je odpisován dle individuálně stanovené doby odepisování, maximálně 20 let.

Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů, resp. ve prospěch výnosů z běžné činnosti. Konsolidační rozdíly byly zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti ovládající společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo vkladů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná ovládající společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou společností.

- c) Při konsolidaci se vylučuje vliv přijatých a vyplacených dividend nebo podílů na zisku mezi konsolidující společnostmi a konsolidovanými společnostmi. Podíly na zisku přijaté od společností konsolidovaných plnou metodou se vylučují z konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a o jejich výši se zvyšuje konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let nebo konsolidační rezervní fond.

4. Vymezení konsolidačního celku

k 31. prosinci 2025

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti	
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	
Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl v %
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%
Lihovar Property Střed s.r.o.	213 62 882	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Perk Property s.r.o. (dříve Paprsek Property s.r.o.)	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
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 Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
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 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 Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	211 65 238	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

k 31. prosinci 2024

Ovládající společnost	IČO	Sídlo společnosti	
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	
Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl v %
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Lihovar Property Střed s.r.o.	213 62 882	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Paprsek Property s.r.o.	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Omega s.r.o.	053 83 137	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	211 65 238	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%
Vinařství Property s.r.o.	216 72 890	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%

Konsolidovanou účetní závěrku nejširší skupiny účetních jednotek, ke které společnost jako konsolidovaná účetní jednotka patří, sestavuje Trigema a.s. se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00, Praha 5 - Stodůlky. Tuto konsolidovanou účetní závěrku je možné získat v sídle konsolidující společnosti.

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2025

Prodané společnosti

V listopadu 2025 prodala společnost Trigema Real Estate a.s. svůj 100% podíl ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. v rámci konsolidačního celku Trigema.

V prosinci 2025 prodala společnost Trigema Real Estate a.s. svůj 100% podíl ve společnostech Lihovar Property s.r.o. a Vinařství Property s.r.o. spřízněné společnosti Trigema Fund SICAV a.s.

Změny u konsolidovaných společností bez dopadu na strukturu konsolidačního celku

V únoru 2025 byla přejmenována společnost Trigema Projekt Omega s.r.o. na Trigema Projekt Kamýk s.r.o.

4.2. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2024

Nově založené společnosti

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

5. Účetní a oceňovací postupy

5.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 80 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 10 tis. Kč a nepřesahuje 80 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami. Ocenění dlouhodobého hmotného majetku vytvořeného vlastní činností zahrnuje přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností, popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho roku.

Ocenění dlouhodobého majetku vlastní výroby zahrnuje přímý materiál, přímé mzdy a režijní náklady přímo spojené s jeho výrobou až do doby jeho aktivace.

Dlouhodobý majetek představují také kapitalizované nákladové úroky spojené s pořízením.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, majetek nově zjištěný

v účetnictví a vklad dlouhodobého hmotného majetku s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého majetku, s výjimkou technického zhodnocení do 80 tis. Kč, zvyšují jeho pořizovací cenu. Běžné opravy a údržba se účtují do nákladů.

Dle vyhlášky 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 563/1991 Sb., o účetnictví jsou technickým zhodnocením zásahy do majetku uvedeného do užívání, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů, nebo rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku, včetně nástaveb, přístaveb a stavebních úprav, pokud vynaložené náklady dosáhnou ocenění:

Dlouhodobý nehmotný majetek ocenění vyšší než 60 tis. Kč.

Dlouhodobý drobný nehmotný majetek ocenění vyšší než 20 tis. Kč a nepřesahuje 60 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek ocenění vyšší než 80 tis. Kč.

Dlouhodobý drobný hmotný majetek ocenění vyšší než 10 tis. Kč a nepřesahuje 80 tis. Kč.

U staveb se za technické zhodnocení považuje hodnotový limit 80 tis. Kč na jednu stavbu za jedno účetní období.

V případě technického zhodnocení majetku dochází k posouzení vlivu technického zhodnocení na dobu použitelnosti majetku a její případné prodloužení.

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a stanovené doby použitelnosti příslušného majetku.

Dlouhodobý majetek je účetně odpisován po dobu, která pro jednotlivé skupiny majetku vychází z předpokládané doby životnosti.

Dlouhodobý majetek	Metoda	Doba odepisování	
		Daňová	Účetní
Stroje a zařízení odp. sk. 1	lineární	2-5 let	3 roky
Stroje a zařízení odp. sk. 2	lineární	5–25 let	5 let
Stroje a zařízení odp. sk. 3	lineární	10–20 let	10 let
Budovy a stavby odp. sk. 4	lineární	20–50 let	20 let
Budovy a stavby odp. sk. 5	lineární	50 let	30 let
Budovy a stavby odp. sk. 6	lineární	50 let	50 let
Dlouhodobý drobný majetek (10 tis. až 80 tis. Kč)	lineární	2 roky	2 roky

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem v operativní evidenci se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 1 tis. Kč a nepřesahuje 10 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší

než jeden rok. Dlouhodobý drobný hmotný majetek v operativní evidenci není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

Při zjištěném snížení ocenění hmotného dlouhodobého majetku, které nemá trvalý charakter, jsou tvořeny opravné položky. Hodnocení se provádí dle skutečné míry opotřebení a technického stavu majetku vzhledem k jeho využitelnosti. Opravné položky jsou tvořeny k majetku konsolidačního celku v případech snížení jeho ocenění v účetnictví na základě prováděných inventarizací.

5.2. Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobý finanční majetek představují majetkové účasti v nekonsolidovaných ovládaných společnostech, které jsou oceněny pořizovací cenou zohledňující případné snížení hodnoty. Pořizovací cena zahrnuje přímé náklady související s pořízením dlouhodobého finančního majetku.

Jsou-li majetkové účasti nabyty protihodnotou za nepeněžitý vklad vložený do obchodní společnosti, jejich oceněním je cena nepeněžitého vkladu. V případě snížení hodnoty majetkových účastí jsou tvořeny opravné položky, a to individuálně za jednotlivé účasti.

Společnost vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

5.3. Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peněžní prostředky na bankovních účtech, termínovaných vkladech a v pokladnách.

5.4. Deriváty

Deriváty

V konsolidačním celku jsou evidovány zajišťovací deriváty (úrokové swapy) sloužící k omezení úrokových rizik spojených s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů. Zajišťovací deriváty jsou vykazovány v reálné hodnotě. Zajištění je plně v souladu se strategií společnosti pro řízení rizik. O všech transakcích souvisejících s úrokovými swapy je vedena dokumentace a efektivita jednotlivých transakcí je průběžně vyhodnocována.

Realizovaná část finančních derivátů je zahrnuta ve výsledku hospodaření v ostatních finančních nákladech a výnosech.

Zajišťovací účetnictví

V souladu s platnými účetními předpisy je v konsolidačním celku aplikováno zajišťovací účetnictví pro vykazování dopadů ze zajištění úrokových rizik, která vyplývají z budoucích peněžních toků plynoucích z úrokových plateb z přijatého bankovního úvěru (zajištění budoucích peněžních toků).

Při aplikaci zajišťovacího účetnictví společnosti postupují podle českého účetního standardu pro finanční instituce č. 110 Deriváty, tj. zajišťovací instrumenty jsou k rozvahovému dni vykazovány v reálné hodnotě a zisky (ztráty) z efektivní změny jejich reálných hodnot jsou zaúčtovány jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků a jsou vykázány jako součást vlastního kapitálu, po zohlednění odloženého daňového efektu.

5.5. Zásoby

Nakupované zásoby jsou účtovány v pořizovacích cenách. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné, clo atd.). Pro vyjádření úbytků nakoupených zásob se užívá vážený aritmetický průměr.

Zásoby nedokončené výroby se oceňují na bázi vlastních nákladů, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby a hotových výrobků je oceňován skutečnými cenami.

Ocenění zásob, které mají dočasně sníženou hodnotu, se snižuje na základě provedené inventury prostřednictvím tvorby opravných položek. Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je vyšší než současná tržní hodnota příslušných zásob.

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

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

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

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

Výdaje těchto zásob ze skladu jsou účtovány metodou pevných skladových cen, které jsou vypočítány podle podílu jednotlivých jednotek k celku.

Zásoby pořízené v rámci akvizice nové společnosti přeceňuje společnost k datu akvizice na reálnou hodnotu. Reálná hodnota je stanovena na základě interních ocenění.

5.6. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravné položky vyjadřují míru rizika ohrožení inkasa pohledávek.

Společnosti na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků stanoví individuální opravné položky k pochybným pohledávkám.

5.7. Najatý majetek

Pořizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není po dobu trvání leasingu aktivována, ale je účtována do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí splátky z finančního leasingu, které nejsou k datu účetní závěrky splatné, jsou vykázány v příloze ke konsolidované účetní závěrce, ale nejsou zachyceny v rozvaze. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen do majetku v kupní ceně.

5.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod. K přecenění majetku a závazků k 31. prosinci 2025 použily společnosti kurz ČNB platný k tomuto datu.

V průběhu roku společnosti účtovaly pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

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

5.9. Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně a časově souvisejí. V souladu s principem opatrnosti společnosti účtují na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

Tržby jsou zaúčtovány k datu doručení zboží nebo výrobků a jejich akceptace zákazníkem nebo k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Tržby jsou vykazovány v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty jako „Tržby za prodej zboží“ nebo „Tržby z prodeje výrobků a služeb“. „Tržby za prodej zboží“ představují prodej nakoupeného zboží třetím stranám nebo prodej hotových výrobků nakoupených od jiné společnosti konsolidačního celku za účelem jeho dalšího

prodeje třetí straně. „Tržby z prodeje výrobků a služeb“ zahrnují přímý prodej vlastních výrobků a služeb společností konsolidačního celku třetím stranám.

Společnost účtuje o výnosech z prodeje bytů v okamžiku podání příslušné kupní smlouvy na katastr nemovitostí.

Výnosy ze smluvních pokut jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů k datu vzniku nároku na smluvní pokutu. Výnosy z titulu náhrad škody jsou zaúčtovány do ostatních provozních výnosů v okamžiku zaplacení. Pokud společnosti skupiny uplatňují nárok na náhradu škody (s výjimkou náhrad vyplývajících z pojistných smluv), ale náhrada škody ještě nebyla uhrazena, konsolidující účetní jednotka popíše tento uplatňovaný nárok na náhradu škody jako podmíněné aktivum v příloze ke konsolidované účetní závěrce (společnosti skupiny v individuální účetní závěrce) a nevykáže odpovídající výnos ve výkazu zisku a ztráty. Výnosy z náhrad, které vyplývají z pojistných smluv, jsou vykázány k datu přiznání nároku pojišťovací společností.

5.10. Úvěry

Úvěry jsou vykazovány v nominální hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

5.11. Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a změny stavu v odložené dani. Splatná daň zahrnuje daň vypočtenou z daňového základu s použitím daňové sazby platné v běžném roce a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát - daňové pohledávky.

Odložená daň se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo pasiva v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována jen u těch společností konsolidačního celku, kde je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v následujících účetních obdobích. Odložená daň z titulu konsolidačních úprav je promítnuta jen v případě významnosti.

5.12. Rezervy

Společnosti tvoří rezervy za účelem a ve výši, která je v souladu se zákonem o rezervách. Dále tvoří ostatní rezervy na krytí rizik a ztrát. Rezervy se tvoří v případě, kdy existuje možnost budoucích výdajů

společností konsolidačního celku, vyplývající ze současných smluvních nebo mimosmluvních závazků v důsledku minulých událostí a je pravděpodobné, že k vyrovnaní těchto závazků budou vynaloženy prostředky společností, a přitom lze provést spolehlivý odhad částky závazků.

5.13. Významné odhady a předpoklady při sestavení konsolidované účetní závěrky

Při přípravě účetní závěrky používá vedení společnosti odhady a stanovuje předpoklady, které mají vliv na uplatnění účetních postupů a na výši majetku, závazků, výnosů a nákladů vykázaných v účetní závěrce. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z historických zkušeností a různých dalších faktorů, které jsou považovány za přiměřené k datu sestavené účetní závěrky a jsou používány v situaci, kdy účetní hodnoty majetku a závazků nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů nebo kdy existuje nejistota v uplatnění jednotlivých účetních politik. Skutečné výsledky se mohou lišit od odhadů. V běžném účetním období se odhady týkaly především ocenění dlouhodobého hmotného majetku, zásob, pohledávek z obchodního styku a posouzení schopnosti společnosti nepřetržitě pokračovat ve své činnosti.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Úpravy účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém jsou tyto odhady revidovány, pokud se revize týká pouze daného účetního období, nebo v období revize a budoucích obdobích, pokud revize ovlivňuje současné i budoucí období.

5.14. Dotace

Dotace je zaúčtována v okamžiku jejího přijetí či nezpochybnitelného nároku na přijetí. Dotace přijatá na úhradu nákladů se účtuje do provozních nebo finančních výnosů. Dotace přijatá na pořízení dlouhodobého majetku včetně technického zhodnocení a na úhradu úroků zahrnutých do pořizovací ceny majetku snižuje pořizovací cenu nebo vlastní náklady na pořízení.

5.15. Emitované dluhopisy

Emitované dluhopisy jsou klasifikovány jako dluhové cenné papíry a při prvotním vykázání jsou oceněny cenou pořízení. Realizovaný diskont nebo prémie z jejich emise je pak lineárně časově rozlišován po dobu držby dluhového cenného papíru. Tato kategorie cenných papírů se k rozvahovému dni nepřeceňuje na reálnou hodnotu. Vedlejší pořizovací náklady související s emisí (zprostředkovatelské poplatky, právní služby aj) se časově rozlišují do doby splatnosti cenného papíru.

5.16. Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu konsolidované účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem podpisu konsolidované účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze konsolidované účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v konsolidovaných účetních výkazech.

6. Zpřesnění minulých let

V roce 2025 skupina zpřesnila vykazované pozice týkající se minulých účetních období, která spočívala v nesprávném vykázání majetku a zásob u výstavby developerského projektu určeného k nájemnímu bydlení.

Z tohoto důvodu byly odpovídajícím způsobem zpřesněny srovnávací údaje za rok 2024, které se díky této opravě liší od údajů vykázaných v běžném období v účetní závěrce sestavené za rok 2024.

Zpřesnění a jeho dopad na rozvahu je vykázán v následující tabulce:

Položka finančních výkazů	31.12.2024 (vykázano)	Zpřesnění	31.12.2024 (zpřesněno)
Aktiva	6 800 336	--	6 800 336
Dlouhodobý hmotný majetek	2 740 514	478 577	3 219 091
Zásoby	2 852 539	-478 577	2 373 962

B. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1 Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2025	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2025	508 897	1 825 573	139 387	520	844 013	3 318 390
Přírůstky	95 221	78 349	2 801	-	615 294	791 665
Úbytky	-293 559	-1 729 644	-139 146	-	-1 659	-2 164 008
Zůstatek k 31.12.2025	310 559	174 278	3 042	520	1 457 648	1 946 047
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2025	-	63 849	35 450	-	-	99 299
Přírůstky oprávek	-	37 612	33 539	-	-	71 151
Oprávký k úbytkům	-	-69 086	-67 851	-	-	-136 937
Zůstatek k 31.12.2025	-	32 375	1 138	-	-	33 513
Zůstatková hodnota k 1.1.2025	508 897	1 761 724	103 937	520	844 013	3 219 091
Zůstatková hodnota k 31.12.2025	310 559	141 903	1 904	520	1 457 648	1 912 534

Přírůstek u pozemků a staveb v roce 2025 byl zaznamenán zejména ve společnosti Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.), kdy hodnota pozemků byla navýšena o 95 164 tis. Kč a hodnota staveb o 66 001 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2025 představují především kapitalizované náklady ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 498 796 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.) ve výši 76 410 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 23 362 tis. Kč, ve společnosti Trigema Textilka Rokytnice s.r.o. ve výši 15 472 tis. Kč.

Úbytky majetku v roce 2025 souvisí zejména s prodejem obchodních podílů ve společnostech Lihovar Property s.r.o., Vinařství Property s.r.o. a Trigema Projekt Fragment s.r.o. Celkem se jednalo o majetek v zůstatkové ceně 2 006 493 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížený zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 9.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 11 Závazky k úvěrovým institucím.

2024 (Zpřesněno)*	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2024	438 638	1 287 744	91 236	520	195 142	2 013 280
Přírůstky	10 000	142 041	15 445	-	85 706	253 192
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Převedení z nedokončené výroby	60 259	394 150	32 706	-	564 803	1 051 918
Přeúčtování	-	1 638	-	-	-1 638	-
Zůstatek k 31.12.2024	508 897	1 825 573	139 387	520	844 013	3 318 390
Oprávky						
Zůstatek k 1.1.2024	-	28 825	4 318	-	-	33 143
Přírůstky opravek	-	35 024	31 132	-	-	66 156
Oprávky k úbytkům	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	-	63 849	35 450	-	-	99 299
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	438 638	1 258 919	86 918	520	195 142	1 980 137
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	508 897	1 761 724	103 937	520	844 013	3 219 091

* Zpřesnění minulých let je popsáno v kapitole A v bodě 6 Zpřesnění minulých let.

Přírůstky u pozemků se týkají společnosti Vinařství Property s.r.o. Na stejné pozici došlo k navýšení převodem z nedokončené výroby do majetku u společnosti Lihovar Property s.r.o. ve výši 42 173 tis. Kč a společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 18 086 tis. Kč.

Přírůstky u staveb a samostatných movitých věcí se týkají společnosti Vinařství Property s.r.o. v hodnotě 151 966 tis. Kč a společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 5 520 tis. Kč. K

převedení z nedokončené výroby do majetku na stejných pozicích došlo u společnosti Lihovar Property s.r.o.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2024 představují především kapitalizované náklady ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 48 057 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 27 295 tis. Kč, ve společnosti Trigema Textilka Rokytnice s.r.o. ve výši 6 161 tis. Kč, ve společnosti Butovice centrum s.r.o. ve výši 2 534 tis. Kč a ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve výši 1 659 tis. Kč. K převedení z nedokončené výroby do majetku na stejné pozici došlo u společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížený zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 9.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 11 Závazky k úvěrovým institucím.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Pořízení dlouhodobého finančního majetku	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	27 000	2	27 002
Přírůstky	-	-	-
Úbytky	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Konečný zůstatek k 31.12.2025	27 000	2	27 002

Poskytnuté zálohy souvisí s pořízením investice týkající se projektu Textilka Rokytnice.

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 31. prosinci 2025

K 31. prosinci 2025 a stejně tak k 31. prosinci 2024 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

2.3. Konsolidační rozdíly

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	122 704
Odpis kladného konsolidačního rozdílu	-14 805
Konečný zůstatek k 31.12.2025	107 899

Nejvýznamnější zaúčtované konsolidační rozdíly souvisejí především s akvizicemi společnosti Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 78 432 tis. Kč a společnosti Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORENT Orion, s.r.o. v hodnotě 13 543 tis. Kč. Konsolidační rozdíly vznikly z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně.

K 31.12.2025 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Trigema Development s.r.o. ve výši 15 924 tis. Kč.

Změny v záporném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Záporný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	-380
Odpis záporného konsolidačního rozdílu – lineární	84
Konečný zůstatek k 31.12.2025	-296

3 Zásoby

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024 (Zpřesněno)*
Nedokončená výroba a polotovary	1 188 590	2 287 735
Výrobky	184 484	86 227
Celkem	1 373 074	2 373 962

* Zpřesnění minulých let je popsáno v kapitole A v bodě 6 Zpřesnění minulých let.

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 6.

Zásoby zahrnují také pozemky, na kterých probíhá výstavba projektů. V souladu s účetními metodami jsou tyto pozemky pořízené v rámci akvizice nové společnosti přeceněny k datu akvizice na reálnou hodnotu.

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

V roce 2025 byl dokončen projekt PAPRSEK Stodůlky, v souvislosti s dokončením došlo ke snížení nedokončené výroby a naskladnění výrobků.

4 Pohledávky

4.1. Pohledávky dlouhodobé

Dlouhodobé pohledávky činí 21 629 tis. Kč (k 31.12.2024: 21 624 tis. Kč).

Struktura dlouhodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Obchodní vztahy	21 558	21 558
Poskytnuté zálohy	71	66
Celkem dlouhodobé pohledávky	21 629	21 624

4.2. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky činí 67 428 tis. Kč (k 31.12.2024: 202 689 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti činí 3 209 tis. Kč (k 31.12.2024: 8 806 tis. Kč), ke dni zveřejnění účetní závěrky bylo 95 tis. Kč uhrazeno.

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Obchodní vztahy	41 718	170 805
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	64	-
Poskytnuté zálohy	9 846	19 226
Stát - daňové pohledávky a dotace	14 239	-
Dohadné účty aktivní	1 446	10 600
Jiné pohledávky	115	2 058
Celkem krátkodobé pohledávky	67 428	202 689

5 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Peněžní prostředky v pokladně	196	41
Peněžní prostředky na účtech	485 234	579 875
Celkem	485 430	579 916

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

6 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám jsou k 31.12.2025 vytvořeny ve výši 115 tis. Kč (k 31.12.2024 byly tvořeny ve výši 7 260 tis. Kč). Opravné položky k zásobám skupina v roce 2025 ani v roce 2024 netvořila.

7 Vlastní kapitál

Zisk vytvořený v běžném období bude rozdělen na základě rozhodnutí valné hromady.

8 Rezervy

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2025	40 713	4 321	45 034
Tvorba	107 531	-	107 531
Čerpání	-40 713	-	-40 713
Zůstatek rezerv k 31.12.2025	107 531	4 321	111 852

V konsolidačním celku jsou vytvořeny rezervy k 31.12.2025 ve výši 111 852 tis. Kč (k 31.12.2024: 45 034 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmů je vytvořena ve výši 107 531 tis. Kč (k 31.12.2024: 40 713 tis. Kč).

K 31.12.2025 je tvořena ostatní rezerva na DPH z darování komunikací ve výši 3 901 tis. Kč (k 31.12.2024: 3 901 tis. Kč) a rezerva na výplatu odložených odměn ve výši 420 tis. Kč (k 31.12.2024: 420 tis. Kč).

9 Závazky

9.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Emitované dluhopisy	1 000 000	1 700 000
Závazky k úvěrovým institucím	326 060	2 085 071
Dlouhodobé přijaté zálohy	15	15
Závazky z obchodních vztahů	39 210	36 670
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	734 478	238 049
Odložený daňový závazek	99 310	83 651
Jiné závazky	69	2 952
Celkem	2 199 142	4 146 408

Emitované dluhopisy

Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) byly emitovány 20. června 2023 v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024, přičemž možnost navýšení byla využita v lednu 2024. 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. Transakční náklady na emisi byly 23 271 tis. Kč.

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 12 Účty časového rozlišení.

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. Všechny ukazatele kovenantů byly k 30. červnu 2025 i k 31. prosinci 2025 splněny.

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.

Specifikace ostatních dlouhodobých závazků

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 11 – Závazky k úvěrovým institucím.

Závazky z obchodních vztahů představují dlouhodobé zádržné z výstavby projektů ve společnostech Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Projekt Kamýk s.r.o.

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba představují půjčku od sesterské společnosti úročenou 8 % p. a. v hodnotě 717 070 tis. Kč, splatnou dne 31.12.2028 a úroky ve výši 17 408 tis. Kč. V roce 2024 se jednalo o půjčku od mateřské společnosti úročenou 1R PRIBOR + 1 % p. a. v hodnotě 216 360 tis. Kč splatnou dne 28.7.2026 a půjčku od mateřské společnosti úročenou 1R PRIBOR + 1 % p. a. v hodnotě 21 689 tis. Kč splatnou dne 31.12.2026.

9.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Emitované dluhopisy	-	400 000
Závazky k úvěrovým institucím	194 500	64 603
Krátkodobé přijaté zálohy	84 627	194 281
Závazky z obchodních vztahů	320 587	279 398
Závazky k zaměstnancům	2 363	1 592
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	1 436	924
Stát - daňové závazky a dotace	469	32 140
Dohadné účty pasivní	30 283	73 608
Jiné závazky	325	529
Celkem	634 590	1 047 075

Emitované dluhopisy

Dluhopis Trigema REF VAR/25

Dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) byly emitovány 27. ledna 2022 v celkové nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy byly splaceny dne 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 9 939 tis. Kč.

Transakční náklady byly rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 12 Účty časového rozlišení.

Dluhopisy byly zajištěné ručením poskytnutým společností Trigema Real Estate a.s. ve formě finanční záruky až do výše 2 000 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy byly 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. Všechny ukazatele kovenantů byly k 30. červnu 2025 i k 31. prosinci 2025 splněny.

Specifikace ostatních krátkodobých závazků

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 11 – Závazky k úvěrovým institucím.

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčních projektech týkající se společností Trigema Projekt Kamýk s.r.o., Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s. (v roce 2024: společnosti Trigema Stodůlky a.s.).

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady daného roku, zejména úroky z vydaných dluhopisů.

Společnosti v rámci skupiny k 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 neevidovaly žádné závazky po splatnosti. Za závazky po splatnosti nepovažují konsolidující společnosti závazky, u kterých je veden spor ohledně nedodělků či kvality provedených dodávek či poskytnutých služeb.

9.3. Závazky nevykázané v rozvaze

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.) dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ze dne 29. listopadu 2021.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.) dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti

Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ze dne 31. července 2025.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Československé obchodní banky a.s. k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ze dne 15. ledna 2021.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele České spořitelny, a.s. k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.) ze dne 10. dubna 2025.

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.

10 Deriváty

K rozvahovému dni měla společnost otevřeny následující zajišťovací deriváty (úrokové swapy) sloužící k omezení úrokových rizik spojených s platbami úroků z přijatých bankovních úvěrů:

2025				2024			
Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2025	Reálná hodnota	Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2024	Reálná hodnota
x	x	-	-	30.04.2029	CZK	198 750	-3 425
Celkem CZK	x	-	-	Celkem CZK	x	198 750	-3 425
31.03.2028	EUR	4 000	5	x	x	-	-
Celkem EUR	x	4 000	5	Celkem EUR	x	-	-

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).

Odložená daňová pohledávka z derivátu ve výši 27 tis. Kč je vypočtena součinem reálné hodnoty zajišťujícího instrumentu a daňové sazby ve výši 21 % a proúčtována ve vlastním kapitálu – oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

Vzniklý závazek z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázán jako jiný závazek v rámci dlouhodobých závazků ve výši 69 tis. Kč (k 31.12.2024: 2 952 tis. Kč) a jiný závazek v rámci krátkodobých závazků ve výši 59 tis. Kč (k 31.12.2024: 473 tis. Kč).

11 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2025

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. Sazba	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 do 5 let	Splatnost v násled. letech	Celkem
Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	02.02.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	194 500	-	-	194 500
Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o.	31.01.2029	jednorázově	1M PRIBOR + 1,9 % p. a.	-	132 100	-	132 100
Úvěr Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.)	31.03.2028	jednorázově	3M EURIBOR + 3 % p.a.	-	193 960	-	193 960
Celkem				194 500	326 060	-	520 560

2024

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. Sazba	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 do 5 let	Splatnost v násled. letech	Celkem
Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	02.01.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	-	194 500	-	194 500
Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o)	14.11.2025	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Úvěr Trigema Stodůlky a.s.	30.09.2027	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,5 % p. a.	-	734 578	-	734 578
Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05/4,15 % p. a.	16 833	852 687	-	869 520
Úvěr Lihovar Property s.r.o.	30.04.2029	jednorázově	3M PRIBOR + 1,9 % p. a.	-	264 768	-	264 768
Úvěr Vinařství Property s.r.o.	30.11.2039	dílčí splátky	3M PRIBOR + 2,5 % p.a.	2 770	11 077	27 461	41 308
Celkem				64 603	2 057 610	27 461	2 149 674

Úvěry jsou poskytnuty v Kč, úvěr společnosti Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.) a v roce 2024 Trigema Projekt Fragment s.r.o. je poskytnut v EUR.

Společnosti v rámci skupiny splňují všechny smluvní závazky vyplývající ze smluv zajišťujících financování prostřednictvím bankovních úvěrů.

Zajištění je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce.

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2025 je následující:

Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Úvěr Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.)

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Zástavní právo k nemovitým věcem

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k pohledávkám

12 Účty časového rozlišení

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	6 018	75 068
Náklady příštích období	121 561	178 660
Celkem	127 579	253 728
Časové rozlišení pasivní		
Výdaje příštích období	-	671
Výnosy příštích období	148 500	322 907
Celkem	148 500	323 578

Příjmy příštích období v roce 2024 představují ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. bytové jednotky, u kterých proběhl v roce 2024 návrh na vklad do katastru nemovitostí, ale předání a zaplacení proběhlo v roce 2025.

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 16 281 tis. Kč (k 31.12.2024: 38 324 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty ve společnostech Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Kamýk s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o., které se rozpouští do nákladů na základě prodeje daných projektů.

Výnosy příštích období v roce 2025 se vztahují k přijatým platbám v souvislosti s prodejem jednotek ve společnostech Trigema Projekt Kamýk s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Výnosy příštích období v roce 2024 se vztahují k přijatým platbám v souvislosti s prodejem souboru bytových jednotek ve společnosti Trigema Stodůlky a.s., u kterých nastal vklad do katastru nemovitostí a předání v roce 2025.

13 Členění tržeb z prodeje výrobků, služeb a zboží

Všechny tržby v konsolidačním celku byly realizovány v ČR.

Struktura tržeb za prodej zboží a výkonů za konsolidační celek po vyloučení vnitroskupinových transakcí:

	2025	2024
Tržby z prodeje výrobků	2 348 246	1 102 879
Tržby z ostatních služeb	24 765	14 680
Tržby z nájmu	123 649	96 662
Celkem	2 496 660	1 214 221

Tržby z prodeje výrobků v roce 2025 představují tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek z dokončeného projektu PAPRSEK Stodůlky (Trigema Stodůlky a.s.). Tržby z prodeje výrobků v roce 2024 představují tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek z dokončených projektů Bydlení Skvrňany (Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.) a LIHOVAR Smíchov – 1. etapa (Trigema Projekt Smíchov s.r.o.).

Nárůst tržeb z nájmu je způsoben pronajmutím nájemního objektu LIHOVAR Smíchov (Lihovar Property s.r.o.) a nájemního objektu ve Vinařství Property s.r.o.

14 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

Struktura nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou za konsolidační celek po vyloučení vnitroskupinových transakcí:

	2025	2024
Spotřeba materiálu a energie	4 371	5 331
Služby	802 710	1 300 872
Celkem	807 081	1 306 203

Služby představují především stavební práce zajištěné spřízněnými osobami, které jsou popsány v bodě C.

15 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 1 708 207 tis. Kč (rok 2024: 204 tis. Kč) jsou tvořeny především výnosy z prodeje podílů ve společnostech Trigema Projekt Fragment s.r.o., Lihovar Property s.r.o. a Vinařství Property s.r.o. ve výši 1 643 732 tis. Kč (rok 2024: 0 tis. Kč), výnosy z prodeje dlouhodobého majetku ve výši 29 839 tis. Kč (rok 2024: 0 tis. Kč) a výnosy z postoupení pohledávek ve výši 33 952 tis. Kč (rok 2024: 0 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady jsou evidovány ve výši 983 582 tis. Kč (rok 2024: 13 023 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména čistými aktivy prodaných společností Trigema Projekt Fragment s.r.o., Lihovar Property s.r.o. a Vinařství Property s.r.o. ve výši 919 393 tis. Kč (rok 2024: 0 tis. Kč), zůstatkovou cenou prodaného dlouhodobého majetku ve výši 20 578 tis. Kč (rok 2024: 0 tis. Kč) a odepsanými pohledávkami z postoupení ve výši 33 952 tis. Kč (rok 2024: 0 tis. Kč). V roce 2024 se jednalo zejména o poskytnuté dary ve výši 10 405 tis. Kč.

16 Daň z příjmů

16.1. Splatná daň

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 2025 ve výši 111 343 tis. Kč (rok 2024: 66 048 tis. Kč).

16.2. Odložená daň

Odložená daň za zdaňovací období 2025 činí -2 446 tis. Kč (rok 2024: -43 463 tis. Kč) a v konsolidované rozvaze a v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát je vykázána:

	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2025	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2024 (Opraveno)*
Dlouhodobý hmotný majetek	-78 301	-60 061
Zásoby – přecenění při akvizici	-24 887	-24 887
Opravné položky k pohledávkám	24	1 525
Časové rozlišení	-	-1 035
Rezervy	88	88
SWAP	27	719
Daňové ztráty	3 739	-
	-99 310	-83 651
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	21 %

* Opravy chyb minulých let jsou popsány v kapitole A v bodě 6 Oprava chyb minulých let.

Pro kalkulaci odložené daně byla použita sazba daně z příjmů platná v období, ve kterém bude daňový závazek uplatněn.

Odložený daňový závazek je v rozvaze vykazován jako součást dlouhodobých závazků.

Odložená daň vzniká z dočasného rozdílu mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou majetku a zásob.

Z důvodu opatrnosti nebyla vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát ve výši 20 658 tis. Kč (2024 – 3 390 tis. Kč).

17 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	2025			2024		
	Zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem	Zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem
Počet	28	-	28	26	-	26
Mzdové náklady	29 939	-	29 939	22 934	-	22 934
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	10 321	-	10 321	8 015	-	8 015
Sociální náklady	1 510	-	1 510	890	-	890
Celkem	41 770	-	41 770	31 839	-	31 839
z toho odměny členů statutárních orgánů	-	-	-	-	-	-

Řídící pracovníci společností jsou členové vedení společností. Na základě rozhodnutí ve skupině Trigema Real Estate považujeme za řídící pracovníky vedoucí zaměstnance dle organigramu holdingu zařazené na pozice B1 a B2.

V roce 2025 a 2024 nebyl ve skupině Trigema Real Estate evidován žádný řídící pracovník. Společnosti v rámci skupiny jsou řízeny vedením společnosti Trigema a.s.

18 Nákladové a výnosové úroky

Výnosové úroky ve výši 9 565 tis. Kč (rok 2024: 16 260 tis. Kč) představují zejména úroky z termínovaných vkladů a bankovního cash poolingu.

Nákladové úroky vznikly z níže uvedených závazků:

	2025	2024
Úvěry Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	7 809	32 738
Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	4 643	3 357
Úvěr Trigema Stodůlky a.s.	12 911	36 223
Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.	31 859	36 487
Úvěr Lihovar Property s.r.o.	15 495	11 155
Úvěr Vinařství Property s.r.o.	2 515	1 537
Dluhopisy Trigema Real Estate Finance a.s.	144 678	119 840
Půjčky Trigema Real Estate a.s.	22 278	9 379
Celkem	242 188	250 716

19 Ostatní finanční náklady a výnosy

Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny kurzovými zisky ve výši 22 739 tis. Kč (v roce 2024: 1 031 tis. Kč).

Ostatní finanční náklady jsou ve výši 4 791 tis. Kč (v roce 2024: 19 862 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména kurzovými ztrátami ve výši 3 266 tis. Kč (v roce 2024: 16 954 tis. Kč).

20 Informace o odměnách statutárním auditorům

Tyto informace jsou uvedeny v příloze konsolidované účetní závěrky společnosti Trigema a.s., ve které je společnost zahrnuta.

21 Přehled o peněžních tocích

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích jsou peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty definovány tak, že zahrnují peníze v pokladně, peníze na cestě, peníze na bankovních účtech a další finanční aktiva, jejichž ocenění může být spolehlivě určeno a která mohou být snadno přeměněna v peněžní prostředky. Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů je na konci účetního období následující:

	Zůstatek k 31.12.	
	2025	2024
Peněžní prostředky	485 430	579 916
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	485 430	579 916

C. Vztahy se spřízněnými osobami

Spřízněnými stranami ve vztahu ke skupině jsou pro účely konsolidované účetní závěrky považovány:

- nekonsolidované společnosti ovládané a řízené, spoluovládané a pod podstatným vlivem,
- společníci a akcionáři, kteří přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný, společný nebo rozhodující vliv u společností konsolidačního celku,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů společností konsolidačního celku a osoby blízké těmto osobám,
- společnosti mimo konsolidační celek, ve kterých výše uvedené strany mají podstatný, společný nebo rozhodující vliv,
- společnosti mimo konsolidační celek, které mají společného člena vrcholového řízení s podniky konsolidačního celku.

	31.12.2025	31.12.2024
Dlouhodobé pohledávky	21 559	-
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	52 509	164 420
Dlouhodobé závazky	756 280	254 479
Krátkodobé závazky	309 454	269 557
	2025	2024
Prodej výrobků, zboží a služeb	131 648	308 140
Výnosové úroky	64	-
Ostatní výnosy	1 677 875	-
Nákupy od spřízněných stran	1 040 316	1 147 282
Nákladové úroky	22 278	9 379
Ostatní náklady	964 785	-

Krátkodobé pohledávky ve výši 36 914 tis. Kč (k 31.12.2024 - 149 918 tis. Kč) představují pohledávku společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. vůči společnosti Marve Beta, s.r.o. z titulu prodaných bytových jednotek.

Dlouhodobé závazky představují půjčky ve společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema Finance a.s. v hodnotě 717 070 tis. Kč s úrokovou sazbou 8 %, v roce 2024 to byla půjčka od

společnosti Trigema a.s. v hodnotě 238 049 tis. Kč, přičemž úroková sazba byla 1R PRIBOR + 1 % p. a., zbylou část tvoří závazky z obchodních vztahů v hodnotě 39 210 tis. Kč (2024: 16 430 tis. Kč), které představují zádržné vůči společnosti Trigema Building a.s.

Krátkodobé závazky představují závazky z obchodních vztahů v hodnotě 280 570 tis. Kč (2024: 268 319 tis. Kč), z nichž celkem 269 277 tis. Kč (2024: 247 499 tis. Kč) představují závazky vůči společnosti Trigema Building a.s. Krátkodobé závazky dále tvoří dohadné účty pasivní ve výši 11 476 tis. Kč (2024: 1 238 tis. Kč).

Ostatní výnosy představují zejména výnosy z prodeje podílů ve společnostech Trigema Projekt Fragment s.r.o., Lihovar Property s.r.o. a Vinařství Property s.r.o. ve výši 1 643 732 tis. Kč, které společnost Trigema Real Estate a.s. prodala společnostem Trigema Property a.s. a Trigema Fund SICAV a.s. a výnosy z postoupení pohledávek ve výši 33 952 tis. Kč vůči Trigema a.s.

Největší podíl nákupů od spřízněných stran představují stavební práce od společnosti Trigema Building a.s. ve výši 923 161 tis. Kč.

Ostatní náklady od spřízněných stran jsou čistá aktiva prodaných společností Trigema Projekt Fragment s.r.o., Lihovar Property s.r.o. a Vinařství Property s.r.o. ve výši 925 122 tis. Kč a odepsané pohledávky z postoupení ve výši 33 952 tis. Kč.

D. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

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.

E. Další skutečnosti

Významné následné události

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.

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

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

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

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

V Praze dne 30. června 2026



Ing. Marcel Soural

Předseda představenstva

Trigema Real Estate a.s.

Daniel Jedlička

Člen představenstva

Trigema Real Estate a.s.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti Trigema Real Estate a.s.

Se sídlem: Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky konsolidačního celku společnosti Trigema Real Estate a.s. („konsolidační celek“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2025, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu a konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící k tomuto datu a přílohy této konsolidované účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz konsolidované finanční pozice konsolidačního celku k 31. prosinci 2025 a jeho konsolidované finanční výkonnosti a konsolidovaných peněžních toků za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na konsolidačním celku nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiná skutečnost

Konsolidovaná účetní závěrka společnosti Trigema Real Estate a.s. za rok končící k 31. prosinci 2024 byla auditována jiným auditorem, který k této konsolidované účetní závěrce dne 21. května 2025 vyjádřil výrok bez výhrad.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo společnosti povinno posoudit, zda je konsolidační celek schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení konsolidačního celku nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v konsolidačním celku odpovídá dozorčí rada.

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem konsolidačního celku relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo společnosti uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost konsolidačního celku nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti konsolidačního celku nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že konsolidační celek ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Naplánovat a provést audit skupiny tak, abychom získali dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních nebo organizačních jednotek zahrnutých do skupiny, které budou základem při vytvoření si názoru na účetní závěrku skupiny. Zodpovídáme za řízení auditorských prací prováděných pro účely auditu skupiny, za dohled nad nimi a za jejich kontrolu. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

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

V Praze dne 30. června 2026

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529