



Trigema a.s.

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

1. Přehled činností skupiny

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

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

Dalším zásadním krokem v rozvoji skupiny je založení Trigema Fund SICAV a.s., fondu kvalifikovaných investorů, který kombinuje stabilní výnos z kvalitních nájemních nemovitostí s růstovým potenciálem developerských projektů v České republice. Fond umožňuje investorům podílet se na klíčových projektech skupiny – od rezidenčních čtvrtí v Praze přes volnočasové resorty až po ikonické realizace typu Lihovar či připravovanou Top Tower – při cílovém čistém ročním výnosu okolo 10 % p.a. a s významným zakladatelským kapitálem, který Trigema ve fondu dlouhodobě drží. Tento krok dále prohlubuje naši transparentnost vůči investorům, posiluje disciplínu při alokaci kapitálu a přibližuje skupinu standardům zavedených hráčů na kapitálovém trhu.

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

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

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 prodejů 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 prodejů 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

Skupina Trigema dlouhodobě každoročně generuje kladný výsledek hospodaření a rok 2025 v tomto směru představuje velmi silné období. Celkové Tržby z prodeje výrobků a služeb skupiny výrazně vzrostly až na 3,5 mld. Kč, zejména díky vyšší úrovni prodejů bytových jednotek a vyšší aktivitě v projektových činnostech.

Výnosy z prodeje bytových jednotek meziročně vzrostly na přibližně 2,35 mld. Kč z 1,10 mld. Kč, tedy na více než dvojnásobek, zejména díky projektu bytových domů Paprsek na pražských Stodůlkách, který byl na začátku roku 2025 zkolaudován a během následujících měsíců téměř kompletně vyprodán. Výrazně se tak podílely na celkovém zlepšení provozní výkonnosti skupiny. Významný příspěvek k růstu měly také výnosy z projektových činností, v podobě externího obrátu na stavebních zakázkách realizovaných Trigema Building a.s., které se zvýšily zhruba na 612 mil. Kč z 435 mil. Kč. Dobrý rok zaznamenala i divize cestovního ruchu, kde výnosy vzrostly ze 190 mil. Kč na 229 mil. Kč. Výnosy z nájemného zůstaly na stabilní úrovni okolo 215 mil. Kč, což potvrzuje rostoucí význam opakujících se cash flow z portfolia nájemního bydlení a dalších výnosových nemovitostí. Výnosy z nájemného budou hrát v hospodaření a výsledcích skupiny čím dál významnější roli, společně s realizací dalších projektů nájemního bydlení, počínaje druhou etapou projektu Lihovar od konce roku 2026.

Provozní výsledek hospodaření dosáhl v roce 2025 přibližně 961 mil. Kč oproti 404 mil. Kč v roce 2024, což představuje meziroční nárůst o více než polovinu.

Výsledek hospodaření před zdaněním se zvýšil na 749 mil. Kč z 145 mil. Kč a výsledek hospodaření po zdanění za období 2025 dosáhl výše 610 mil. Kč.

Skupina Trigema a.s. nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí. Skupina nenabyla vlastní akcie v roce 2025 ani v roce 2024.

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 přebytkové 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). Skupinou se v tomto textu rozumí celý sub koncern Trigema.

Úrokové riziko

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

5. Aktivita v oblasti životního prostředí

Principy udržitelnosti jsou dlouhodobě nedílnou součástí našeho pojetí podnikání a promítají se do všech klíčových činností skupiny Trigema. Stavíme na expertních znalostech, mnohaleté zkušenosti a silné sounáležitosti našeho týmu napříč developmentem, stavebnictvím, nájemním bydlením, volnočasovými areály i investičními aktivitami. 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 Trigema 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.

Naše vlajkové projekty nájemního bydlení navíc propojují udržitelnost s architekturou a uměním.

Fragment v pražském Karlíně, který je architektonicky výjimečným projektem prémiového nájemního bydlení, představuje komplexní spojení kvalitního městského bydlení, nadstandardních služeb a dlouhodobě udržitelného provozu. Podobně i projekt Lihovar na Smíchově, realizovaný na brownfieldu bývalého průmyslového areálu, ilustruje náš přístup

k regeneraci území – zachovává industriální charakter lokality, přináší nové veřejné prostory a současně klade důraz na nízkou energetickou náročnost a moderní technická řešení.

V roce 2025 jsme dále rozvíjeli ucelenou ESG strategii, kterou skupina představila v předchozích letech. Tato strategie vychází z analýzy regulačního rámce a tržních očekávání a stanovuje konkrétní cíle a opatření v oblastech, jako jsou klimatická politika, energie, voda, cirkulární ekonomika, doprava, biodiverzita či podpora komunit. V návaznosti na ni jsme připravili Rámec pro zelené dluhopisy, který definuje, jakým způsobem jsou prostředky z našich zelených emisí alokovány do udržitelných projektů a jak budeme reportovat jejich environmentální přínosy.

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 regulačních 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 Trigema soustředila na stabilizaci a rozvoj týmů, pokračující digitalizaci HR procesů a podporu dlouhodobě udržitelného výkonu celé skupiny. HR působilo jako partner jednotlivých společností a podporovalo jejich provozní i strategické cíle.

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

Rok 2025 zároveň představoval další významný krok v rozvoji HR systémů. Navázali jsme na dosavadní využívání SAP HR a realizovali přechod na cloudové řešení SAP SuccessFactors. V této etapě byly implementovány moduly Employee Central a PMGM (Performance & Goals Management), které umožnily sjednotit personální data, základní HR procesy a řízení výkonu napříč skupinou. Projekt zahrnoval migraci dat, testování systémů, školení zaměstnanců i spuštění ročního hodnocení výkonu v digitálním prostředí. Součástí rozvoje manažerských kompetencí byla také 360° zpětná vazba, která slouží jako nástroj podpory leadershipu ve skupině. Pokračovali jsme také v systematickém rozvoji zaměstnanců prostřednictvím Trigema Akademie, která slouží jako platforma pro interní i externí vzdělávání. Realizována byla odborná školení zaměřená na technické, systémové i manažerské dovednosti v kombinaci prezenčního a online vzdělávání. Součástí vzdělávací strategie byla také Leadership akademie realizovaná v rámci společnosti Trigema Building, zaměřená na rozvoj klíčových manažerských kompetencí, podporu projektového řízení a sdílení know-how. HR se v roce 2025 věnovalo také průběžné optimalizaci systému odměňování a zaměstnaneckých benefitů s ohledem na vývoj trhu práce a ekonomické podmínky. Současně probíhala příprava na změny v pracovněprávní legislativě, které byly promítnuty do interních směrnic.

7. Společenská odpovědnost

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

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

8. Následné události

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

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

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

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

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

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

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

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

V Praze dne 30. června 2026



Ing. Marcel Soural

Předseda představenstva

Trigema 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
Trigema a.s.
Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5
614 66 123
Akciová společnost
31. prosince 2025
30. června 2026

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 31. prosinci 2025

		31. prosince 2025	31. prosince 2024 (zpřesněno)
	AKTIVA	8 288 943	8 303 858
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	5 457 485	4 450 218
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	145 385	129 925
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	4 573 535	4 228 568
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	683 856	27 202
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	156 027	171 550
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	-101 318	-107 027
B.VI.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	2 673 005	3 610 140
C.I.	Zásoby	1 402 160	2 341 512
C.II.	Pohledávky	345 899	505 588
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	52 230	49 163
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	293 669	456 425
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	924 946	763 040
D.	Časové rozlišení	158 453	243 500
	PASIVA	8 288 943	8 303 858
A.	Vlastní kapitál	2 429 568	1 919 529
A.I.	Základní kapitál	800 000	800 000
A.II.	Kapitálové fondy	1 133	99 030
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 017 412	918 889
A.IV.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 137 494	1 048 672
A.IV.2.	Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	-120 082	-129 783
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	611 023	101 610
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	611 023	101 610
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 /-/ 	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	5 665 154	6 028 919
B.	Rezervy	134 596	62 455
C.	Závazky	5 530 558	5 966 464
C.I.	Dlouhodobé závazky	4 289 097	4 493 462
C.II.	Krátkodobé závazky	1 241 461	1 473 002
D.	Časové rozlišení	186 670	347 013
E.	Menšinový vlastní kapitál	7 551	8 397
E.I.	Menšinový základní kapitál	10 692	10 692
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	-2 295	-1 589
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-846	-706

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
Trigema a.s.
Bucharova 2641/14 158 00 Praha 5
614 66 123
Akciová společnost
31. prosince 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	3 455 021	2 007 465
II.	Tržby za prodej zboží	2 000	1 844
A.	Výkonová spotřeba	1 414 690	1 696 376
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	945 580	-469 971
C.	Aktivace (-)	-193 079	-132 741
D.	Osobní náklady	351 079	303 508
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	144 284	156 555
III.	Ostatní provozní výnosy	550 557	11 984
F.	Ostatní provozní náklady	381 668	47 509
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	5 708	7 135
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	8 169	23 484
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	960 895	403 708
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	15 704	26 279
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	261 077	261 381
VII.	Ostatní finanční výnosy	50 506	1 659
K.	Ostatní finanční náklady	17 357	25 696
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-212 224	-259 139
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	748 671	144 569
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	138 494	43 665
L.1.	- splatná	135 920	92 250
L.2.	- odložená	2 574	-48 585
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	610 177	100 904
M.	Převod podílů na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	610 177	100 904
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	611 023	101 610
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-846	-706
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	611 023	101 610
*	Čistý obrát za účetní období = I. + II.	3 457 021	2 009 309

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
za období končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

Identifikační číslo
61466123

Obchodní firma a sídlo
Trigema a.s.
Bucharova 2641/14
158 00 Praha 5
Česká republika

	Základní kapitál	Vlastní podíly	Změny základního kapitálu	Ážio	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 kapitálové fondy	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	800 000	--	--	--	100 000	-970	1 048 672	-129 783	--	101 610	1 919 529	10 692	--	-1 589	-706	8 397
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	--	91 909	9 701	--	-101 610	--	--	--	-706	706	--
Vrácení (zpětvzetí) příplatku mimo základní kapitál	--	--	--	--	-100 000	--	--	--	--	--	-100 000	--	--	--	--	--
Tantiémy	--	--	--	--	--	--	-930	--	--	--	-930	--	--	--	--	--
Změna reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů	--	--	--	--	--	2 661	--	--	--	--	2 661	--	--	--	--	--
Dopad změny reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů na odloženou daň	--	--	--	--	--	-558	--	--	--	--	-558	--	--	--	--	--
Zaokrouhlení	--	--	--	--	--	--	-2 157	--	--	--	-2 157	--	--	--	--	--
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	--	--	--	611 023	611 023	--	--	--	-846	-846
Zůstatek k 30.6.2025	800 000	--	--	--	--	1 133	1 137 494	-120 082	--	611 023	2 429 568	10 692	--	-2 295	-846	7 551
Zůstatek k 1.1.2024	600 000	--	--	--	--	2 269	1 061 306	-123 759	--	212 404	1 752 220	10 790	9 900	-5 598	742	15 834
Převod výsledku hospodaření	--	--	--	--	--	--	152 048	11 143	--	-163 191	--	--	--	742	-742	--
Oprava chyb minulých let	--	--	--	--	--	--	--	-15 934	--	15 934	--	--	--	--	--	--
Zvýšení základního kapitálu	200 000	--	--	--	--	--	-134 853	--	--	-65 147	--	--	--	--	--	--
Příplatek mimo základní kapitál	--	--	--	--	100 000	--	--	--	--	--	100 000	--	--	--	--	--
Tantiémy	--	--	--	--	--	--	-9 610	--	--	--	-9 610	--	--	--	--	--
Podíly na zisku	--	--	--	--	--	--	-20 000	--	--	--	-20 000	--	--	--	--	--
Změna reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů	--	--	--	--	--	-4 099	--	--	--	--	-4 099	--	--	--	--	--
Dopad změny reálné hodnoty zajišťovacích instrumentů na odloženou daň	--	--	--	--	--	860	--	--	--	--	860	--	--	--	--	--
Ostatní	--	--	--	--	--	--	-219	-1 233	--	--	-1 452	-98	-9 900	3 267	--	-6 731
Výsledek hospodaření za běžný rok	--	--	--	--	--	--	--	--	--	101 610	101 610	--	--	--	-706	-706
Zůstatek k 31.12.2024	800 000	--	--	--	100 000	-970	1 048 672	-129 783	--	101 610	1 919 529	10 692	--	-1 589	-706	8 397

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

Trigema a.s.
Bucharova 2641/14
158 00 Praha 5
Česká republika

Identifikační číslo
61466123

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	763 040	378 550
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	960 895	403 708
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	- 37 308	180 186
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	151 797	169 328
A.1.2. Změna stavu:	- 3 616	8 940
A.1.2.2. rezerv a opravných položek v provozní oblasti	- 3 616	8 940
A.1.3. Zisk(-) ztráta(+) z prodeje stálých aktiv	- 184 726	- 1 060
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	- 763	2 978
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	923 587	583 894
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	837 928	- 133 133
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	217 856	- 53 899
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 319 280	388 349
A.2.3. Změna stavu zásob	939 352	- 467 583
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	1 761 515	450 761
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 285 752	- 264 416
A.4. Přijaté úroky	15 202	26 279
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 65 215	- 115 245
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	33 150	- 6 442
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	1 458 900	90 937
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	-1 545 625	- 347 975
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 855 469	- 287 829
B.1.2. Nabytí dlouhodobého nehmotného majetku	- 33 502	- 32 944
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	- 656 654	- 27 202
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	515 736	2 313
B.2.1. Příjmy z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku	29 982	2 313
B.2.2. Příjmy z prodeje dceřiných společností	485 754	
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 029 889	- 345 662
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 166 175	668 825
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	- 100 930	- 29 610
C.2.1. Zvýšení základního kapitálu, ážia event. fondů ze zisku		
C.2.5. Platby z fondů tvořených ze zisku	- 100 000	
C.2.6. Vyplacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně a tantiémy	- 930	- 29 610
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 267 105	639 215
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	161 906	384 490
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	924 946	763 040

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

Trigema a.s.

PŘÍLOHA

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

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

A. Obecné údaje a konsolidační pravidla

1. Údaje o konsolidující společnosti

Založení a charakteristika společnosti

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

Rozhodujícím předmětem podnikání konsolidující společnosti jsou následující činnosti:

- Činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence
- Činnosti zajišťování organizačních, ekonomických, účetních a právních služeb pro členy skupiny
- Správa majetku a jeho pronajímání členům skupiny i externím nájemcům

Další předměty podnikání konsolidující společnosti jsou následující činnosti:

- Projektová činnost ve výstavbě
- Provádění staveb, jejich změn a odstraňování
- Silniční motorová doprava – nákladní vnitrostátní provozovaná vozidly o největší povolené hmotnosti nad 3,5 tuny
- Hostinská činnost
- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Vlastníci konsolidující společnosti k 31. prosinci 2025:

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

Sídlo společnosti:

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 – Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo:

614 66 123

1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

Společnost je rozdělena do následujících oddělení:

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

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 31. prosinci 2025

Členové představenstva

Ing. Marcel Soural (předseda)

Ing. Karel Branda (místopředseda)

Ing. Jakub Korf

Ing. Rudolf Kraina

Ing. Radim Šponar

Ing. Ondřej Beneš

Členové dozorčí rady

Jitka Weissová (předseda)

Ing. Michal Tota

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

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2025 byly do obchodního rejstříku (dále jen „OR“) zapsány níže uvedené změny:

K 28. únoru 2025 byl z funkce člena představenstva odvolán Ing. Michal Netolický. Tato změna byla v OR vymazána dne 12. března 2025. K 1. březnu 2025 byl do funkce člena představenstva jmenován Ing. Ondřej Beneš. Tato změna byla do OR zapsána dne 12. března 2025.

Dne 30. června 2025 byly formou notářského zápisu sestaveny nové stanovy společnosti. V rámci stanov došlo ke změně struktury akcií, která je od uvedeného data následující:

- 57 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 35 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 10 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

- 28 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy H, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. a) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 8 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy A, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. b) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.
- 26 ks akcie na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 000,- Kč, Akcie třídy B, s kterými jsou spojena práva dle čl. 5 odst. 2 písm. c) stanov. K zcizení nebo zatížení akcie se vyžaduje souhlas valné hromady společnosti.

Dne 30. června 2025 došlo na základě rozhodnutí jediného akcionáře při působnosti valné hromady ke vkladu 4 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč, 35 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč, 8 akcií třídy A ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč a 26 ks akcií třídy B ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč do Soural Trust, svěřenecký fond.

Dne 30. června došlo na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti ke vkladu 4 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 2 500 000 Kč, 35 ks akcií třídy H ve jmenovité hodnotě 1 000 000 Kč, 8 akcií třídy A ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč a 26 ks akcií třídy B ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč do společnosti Trigema Group a.s.

Dne 30. června došlo na základě Smlouvy o poskytnutí nepeněžitého příplatku mimo základní kapitál společnosti ke vkladu 8 akcií třídy A ve jmenovité hodnotě 10 000 000 Kč do společnosti Trigema Plus a.s.

K 4. prosinci 2025 byl do funkce předsedy představenstva znovu jmenován Ing. Marcel Soural. Tato změna byla do OR zapsána dne 8. prosince 2025.

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

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

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

Konsolidovaná účetní závěrka skupiny společností Trigema a.s. (dále také „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 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 s výjimkou uvedenou v bodě 4.

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.

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

Metody konsolidace

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

Přepočty 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 společností 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.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

4. Vymezení konsolidačního celku

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2025

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

Ovládané společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Bezprostřední vlastník
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%	Trigema Real Estate a.s.
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Hotel Rochlitz s.r.o.	240 34 525	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Lihovar Property Střed s.r.o.	213 62 882	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Monínec Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínec 7, 257 91 Sedlec - Prčice	86 323/95 915	Trigema Leisure a.s.
Perk Property s.r.o. (dříve Paprsek Property s.r.o.)	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice a.s.	274 95 884	Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou	100%	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Rokytnice Retail s.r.o.	240 34 541	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Property a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

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

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)	045 34 344	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Rental a.s.	090 43 799	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Rental Lihovar s.r.o.	212 49 768	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Service a.s.	030 96 114	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
Trigema Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	211 65 238	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou	14/15	Trigema Leisure a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.)
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

Ovládané společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Zakladatel
Nadační fond Trigema rodiny Souralových	213 62 866	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.

Společnost nebyla zahrnuta do konsolidačního celku z důvodu nevýznamnosti a nepodnikatelské činnosti tohoto subjektu.

Vymezení konsolidačního celku k 31. prosinci 2024

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

Ovládané společnosti zahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Bezprostřední vlastník
Butovice centrum s.r.o.	140 98 741	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	70%	Trigema Real Estate a.s.
Dataligence s.r.o.	241 60 130	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
FLAT ZONE s.r.o.	066 82 634	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Startup a.s.
Gemarest s.r.o.	068 07 429	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Lihovar Property s.r.o.	042 23 217	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Lihovar Property Střed s.r.o.	213 62 882	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Monínec Property s.r.o.	061 65 834	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
MONÍNEC s.r.o.	257 70 659	Monínec 7, 257 91 Sedlec - Prčice	86 323/95 915	Trigema Leisure a.s.
Paprsek Property s.r.o.	174 18 151	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Projekt Rokycanská s.r.o.	069 64 940	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
PV Roztoky s.r.o.	241 45 505	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

		Bucharova 2641/14, 158 00		
Resorts Jetřichovice s.r.o.	281 92 354	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
		Horní Rokytnice 702, 512 45		
Rokytnice a.s.	274 95 884	Rokytnice nad Jizerou	100%	Trigema Leisure a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Rokytnice Property s.r.o.	174 18 178	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Samoty s.r.o.	241 20 341	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.
Servis bytových domů s.r.o.	289 78 188	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Building a.s.	276 53 579	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Club s.r.o.	211 87 258	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Development s.r.o.	270 79 694	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Energy a.s.	083 07 245	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Facility s.r.o.	256 54 926	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Investment a.s.	045 34 344	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Investment Finance a.s.	087 15 343	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Leisure a.s.	019 48 261	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Beta a.s.	247 94 686	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Braník a.s.	278 75 750	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	042 93 959	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt JRM s.r.o.	042 99 485	Praha 5 – Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Omega s.r.o.)	053 83 137	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
		Bucharova 2641/14, 158 00		
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	029 21 529	Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

Trigema Projekt Nusle s.r.o.	080 05 745	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.	241 20 081	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt s.r.o.	276 18 269	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.	058 90 659	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	017 85 451	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Real Estate a.s.	289 79 141	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Real Estate Finance a.s.	064 49 468	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Rental a.s.	090 43 799	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Rental Lihovar s.r.o.	212 49 768	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Service a.s.
Trigema Service a.s.	030 96 114	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Smart byty s.r.o.	241 76 648	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Servis bytových domů s.r.o.
Trigema Smart s.r.o.	063 00 049	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Trigema Startup a.s.	019 95 821	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.
Trigema Stodůlky a.s.	043 39 142	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.	211 65 238	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Property s.r.o.	216 72 890	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Real Estate a.s.
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	06 007 791	Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou	14/15	Trigema Leisure a.s.
VTP ROZTOKY a.s.	274 43 396	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Investment a.s.
Zámek Jetřichovice s.r.o.	057 93 611	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema Leisure a.s.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

Ovládané společnosti nezahrnuté do konsolidačního celku:

Ovládané společnosti	IČO	Sídlo společnosti	Podíl na ZK	Zakladatel
Nadační fond Trigema rodiny Souralových	213 62 866	Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky	100%	Trigema a.s.

Společnost nebyla zahrnuta do konsolidačního celku z důvodu nevýznamnosti a nepodnikatelské činnosti tohoto subjektu.

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2025

Nově založené společnosti

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

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

Prodej společností

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

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.

Přeměny společností

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

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.

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

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

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

4.2. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2024

Nově založené společnosti

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

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

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

Nakoupené obchodní podíly

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

Změny u konsolidovaných společností bez dopadu na strukturu konsolidačního celku

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

4.3. Údaje účetních závěrek společností konsolidačního celku a konsolidační pravidla

Údaje účetních závěrek všech společností zahrnutých a nezahrnutých do konsolidačního celku jsou uloženy k dispozici v sídle konsolidující společnosti.

Konsolidační pravidla obsahující informace o způsobu transformace údajů individuálních účetních závěrek společností (zahrnutých do konsolidačního celku) do položek konsolidované účetní závěrky jsou uloženy k nahlédnutí v sídle konsolidující společnosti.

5 Účetní a oceňovací postupy

5.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Dlouhodobým drobným nehmotným majetkem se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 20 tis. Kč a nižší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý nehmotný majetek je oceněn pořizovacími cenami. Ocenění dlouhodobého nehmotného 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.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý nehmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý nehmotný majetek vytvořený vlastní činností, pokud je reprodukční pořizovací cena nižší než vlastní náklady, majetek nově zjištěný v účetnictví a vklad dlouhodobého nehmotného majetku s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

Dlouhodobý nehmotný majetek je účetně odpisován do nákladů po dobu, která pro jednotlivé skupiny majetku vychází z předpokládané doby životnosti příslušného majetku (18 měsíců až 6 let).

Dlouhodobý nehmotný majetek v pořizovací ceně od 10 tis. Kč do 20 tis. Kč není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

5.2. 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.

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
Software	lineární	36 měsíců	36 měsíců
Stroje a zařízení odp. sk. 1	lineární	3 roky	5 let
Stroje a zařízení odp. sk. 2	lineární	5 let	5 a 10 let
Stroje a zařízení odp. sk. 3	lineární	10 let	20 a 30 let
Budovy a stavby odp. sk. 4	lineární	20 let	30 a 50 let
Budovy a stavby odp. sk. 5	lineární	30 let	50 let
Budovy a stavby odp. sk. 6	lineární	50 let	50 let
Dopravní prostředky a motorová vozidla	lineární	5 let	6 let
Inventář odp. sk. 2	lineární	5 let	10 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 jejich 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.

5.3. 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.

Skupina vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

Půjčky a úvěry jsou účtovány v nominální hodnotě. Úroky z těchto úvěrů a půjček navyšují hodnotu finančních investic s výjimkou případů, kdy jsou tyto úroky spláceny průběžně.

5.4. Peněžní prostředky

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

5.5. 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 v pozici Jiné pohledávky, respektive Jiné závazky. 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.

5.6. 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 standardními 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 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 s výjimkou pozemků pořízených v rámci akvizice nové společnosti skupinou, jak je popsáno níže.

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 skupina jednorázově k datu akvizice na reálnou hodnotu. Reálná hodnota je stanovena na základě interních ocenění.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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. „Tržby

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

Skupina 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.

Servisní náklady související s provozem pronajímaných budov jsou na nájemce přefakturovány výsledkově, provozní náklady jsou zaúčtovány na pozici Výkonová spotřeba a související výnosy jsou vykázány v rámci Tržeb z prodeje výrobků a služeb.

5.11. Úvěry

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

5.12. 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.

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.

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

5.14. 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 a pohledávek z obchodního styku.

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.

5.15. 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.

5.16. 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 vykazují v pozici Náklady příštích období a časově rozlišují do doby splatnosti cenného papíru.

5.17. 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 vykazující 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 tomuto zpřesnění 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 (vykázáno)	Zpřesnění	31.12.2024 (zpřesněno)
Aktiva	8 303 858	--	8 303 858
Dlouhodobý hmotný majetek	3 749 230	479 338	4 228 568
Zásoby	2 820 850	-479 338	2 341 512

Skupina také zpřesnila vykázání stavů určité třídy majetku k 1.1.2024, které spočívalo v nepřesném vykázání výkazových pozic (brutto a korekce), přičemž zůstatková cena majetku k 1.1.2024 a 31.12.2024 zůstala neměnná. Dopad tohoto zpřesnění je znázorněn v kapitole 1.2. Dlouhodobý hmotný majetek.

B. Doplnující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1 Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2025	Software	Nedokončený dlouh. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2025	101 890	97 268	199 158
Přírůstky	33 262	413	33 675
Úbytky	-	-	-
Přeúčtování	81 789	-81 789	-
Zůstatek k 31.12.2025	216 941	15 892	232 833
Oprávky			
Zůstatek k 1.1.2025	69 233	-	69 233
Odpisy	18 215	-	18 215
Oprávky k úbytkům	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2025	87 448	-	87 448
Zůstatková hodnota k 1.1.2025	32 657	97 268	129 925
Zůstatková hodnota k 31.12.2025	129 493	15 892	145 385

Přírůstek software a přeúčtování nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku byl evidován ve společnosti FLAT ZONE s.r.o.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

2024	Software	Nedokončený dlouh. nehmotný majetek	Celkem
Pořizovací cena			
Zůstatek k 1.1.2024	99 367	33 798	133 165
Přírůstky	2 383	30 561	32 944
Úbytky	-179	-	-179
Přeúčtování	319	32 909	33 228
Zůstatek k 31.12.2024	101 890	97 268	199 158
Oprávk			
Zůstatek k 1.1.2024	58 871	-	58 871
Odpisy	10 541	-	10 541
Oprávk k úbytkům	-179	-	-179
Přeúčtování	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	69 233	-	69 233
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	40 496	33 798	74 294
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	32 657	97 268	129 925

Přírůstek nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku byl evidován ve společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 18 850 tis. Kč a společnosti FLAT ZONE s.r.o. ve výši 11 711 tis. Kč. Přeúčtování ve výši 33 228 tis. Kč představuje reklasifikaci z nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. a majetek ve výši 319 tis. Kč byl ve společnosti Trigema a.s. zařazen.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

1.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2025	Pozemky	Stavby	Sam. movité věci a soubory mov. věcí	Nedokončený dl. hmotný majetek	Poskyt. zálohy na dl. hmotný majetek	Pěstitelské celky	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2025	668 915	2 879 567	510 620	949 046	4 302	934	5 013 384
Přírůstky	99 722	171 144	66 315	729 440	20 580	-	1 087 201
Úbytky	-83 858	-696 697	-61 394	-43	-	-	-841 992
Přeúčtování	2 401	-15 768	24 910	-11 543	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2025	687 180	2 338 246	540 451	1 666 900	24 882	934	5 258 593
Oprávky							
Zůstatek k 1.1.2025	-	516 844	267 968	-	-	4	784 816
Odpisy	-	71 713	59 361	-	-	47	131 121
Oprávky k úbytkům	-	-195 101	-35 778	-	-	-	-230 879
Zůstatek k 31.12.2025	-	393 456	291 551	-	-	51	685 058
Zůstatková hodnota k 1.1.2025	668 915	2 362 723	242 652	949 046	4 302	930	4 228 568
Zůstatková hodnota k 31.12.2025	687 180	1 944 790	248 900	1 666 900	24 882	883	4 573 535

Zvýšení aktiv v položce Pozemky bylo způsobeno zejména pořízením pozemků ve společnosti Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.) v hodnotě 95 164 tis. Kč. Ve stejné společnosti došlo k navýšení u položky Stavby ve výši 66 001 tis. Kč. Dále byla položka Stavby v roce 2025 zvýšena v důsledku pořízení majetku ve výši 59 274 tis. Kč ve společnosti MONÍNEC s.r.o. a ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 24 451 tis. Kč a položka Samostatné movité věci a soubory movitých věcí byla navýšena zejména pořízením majetku ve společnosti MONÍNEC s.r.o. ve výši 57 001 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2025 představují především kapitalizované náklady spojené s výstavbou projektu ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 492 454 tis. Kč, ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 86 806 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 Monínek Property s.r.o. ve výši 20 059 tis. Kč, ve společnosti Trigema Textilka Rokytnice s.r.o. ve výši 15 472 tis. Kč, ve společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 11 513 tis. Kč

Úbytek majetku v pořizovací ceně ve výši 458 899 tis. Kč souvisí s prodejem společnosti Lihovar Property s.r.o., ve společnosti PV Roztoky s.r.o. ve výši 196 785 tis. Kč a ve společnosti Vinařství Property s.r.o. ve výši 158 692 tis. Kč.

K dlouhodobému majetku v zůstatkové hodnotě ve výši 143 625 tis. Kč existuje předkupní právo nájemníky daného majetku.

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 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 13 Závazky k úvěrovým institucím.

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

2024			Sam. movité věci a	Nedokončený dl.	Poskyt. zálohy na	Pěstitelské	
(Zpřesněno)*	Pozemky	Stavby	soubory mov. věcí	hmotný majetek	dl. hmotný majetek	celky	Celkem
Pořizovací cena							
Zůstatek k 1.1.2024	594 193	2 257 451	277 073	376 631	520	934	3 506 802
Zpřesnění k 1.1.2024	-	92 924	127 090	-	-	-	220 014
Zůstatek k 1.1.2024	594 193	2 350 375	404 163	376 631	520	934	3 726 816
Přírůstky	4 516	9 620	67 310	202 335	3 782	-	287 563
Úbytky	-53	-	-6 422	-	-	-	-6 475
Převedení z nedokončené výroby	60 259	382 383	32 706	563 394	-	-	1 038 742
Přeúčtování	10 000	137 189	12 863	-193 314	-	-	-33 262
Zůstatek k 31.12.2024	668 915	2 879 567	510 620	949 046	4 302	934	5 013 384
Oprávky							
Zůstatek k 1.1.2024	-	334 896	93 809	-	-	-	428 705
Zpřesnění k 1.1.2024	-	92 924	127 090	-	-	-	220 014
Zůstatek k 1.1.2024	-	427 820	220 899	-	-	-	648 719
Odpisy	-	89 024	53 408	-	-	4	142 436
Oprávky k úbytkům	-	-	-6 339	-	-	-	-6 339
Zůstatek k 31.12.2024	-	516 844	267 968	-	-	4	784 816
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	594 193	1 922 555	183 264	376 631	520	934	3 078 097
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	668 915	2 362 723	242 652	949 046	4 302	930	4 228 568

* Zpřesnění minulých let jsou popsány v kapitole A v bodě 6 Zpřesnění minulých let.

V roce 2024 došlo k převedení vybraných jednotek včetně příslušenství vlastněných společností Trigema Projekt Smíchov s.r.o. z nedokončené výroby do dlouhodobého majetku, a to v souvislosti se záměrem dlouhodobého pronájmu jednotek v tomto projektu oproti jejich prodeji v rámci běžného obchodního cyklu. Tento záměr byl spojený s prodejem daných jednotek do ostatních společností skupiny jak popsána níže.

Zvýšení aktiv v položce Samostatné movité věci a soubory movitých věcí bylo způsobeno zejména pořízením majetku ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 51 693 a ve společnosti MONÍNEC s.r.o. ve výši 11 102 tis. Kč. Dále došlo k prodeji jednotek vč. vybavení mezi společnostmi Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a společností Lihovar Property s.r.o. ve výši 32 706 tis. Kč, v jehož důsledku došlo v rámci skupiny k převedení z nedokončené výroby do majetku. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 12 863 tis. Kč.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2024 představují především kapitalizované náklady spojené s výstavbou areálu ve společnosti Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 78 123 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.) ve výši 48 057 tis. Kč, ve společnosti Rokytnice a.s. ve výši 28 867 tis. Kč a Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 27 295 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u pozemků ve výši 42 173 tis. Kč vzniklo ve společnosti Lihovar Property s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek vč. vybavení od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Společnost Trigema Projekt Smíchov s.r.o. také převedla z nedokončené výroby pozemky v hodnotě 18 086 tis. Kč. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 10 000 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u staveb ve výši 382 383 tis. Kč vzniklo ve společnosti Lihovar Property s.r.o. a souvisí s nákupem jednotek vč. vybavení od společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši 135 551 tis. Kč.

Převedení z nedokončené výroby u nedokončeného dlouhodobého majetku ve výši 563 394 tis. Kč vzniklo ve společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a souvisí s rozhodnutím ponechat si část realizovaného developerského projektu pro nájemní bydlení. Přeúčtování ve výši -33 228 tis. Kč představuje reklasifikaci do nedokončeného dlouhodobého nehmotného majetku ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. Ve společnosti Vinařství Property s.r.o. došlo k zařazení majetku ve výši -158 415 tis. Kč.

K dlouhodobému majetku v zůstatkové hodnotě ve výši 158 494 tis. Kč existuje předkupní právo nájemníky daného majetku.

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 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 13 Závazky k úvěrovým institucím.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Pořízení dlouhodobého finančního majetku	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	Jiný dlouhodobý finanční majetek	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	200	27 000	2	-	-	27 202
Přírůstky	-	-	-	640 000	16 654	656 654
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Konečný zůstatek k 31.12.2025	200	27 000	2	640 000	16 654	683 856

V roce 2025 byl nově pořízen ostatní dlouhodobý finanční majetek za 16 654 tis. Kč a pořízeny investiční akcie v hodnotě 640 000 tis. Kč ve společnosti Trigema Fund SICAV a.s.

	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Pořízení dlouhodobého finančního majetku	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2024	-	-	-	-
Přírůstky	200	27 000	2	27 202
Úbytky	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-
Konečný zůstatek k 31.12.2024	200	27 000	2	27 202

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

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku

2025

Majetkové účasti	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nominální hodnota akcie v tis. Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2025	Vlastní kapitál k 31.12.2025	Účetní hodnota
Nadační fond Trigema rodiny Souralových (*)	100%	--	--	--	--	200
Celkem majetkové účasti						200

(*) Jedná se o údaje z neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2025.

2024

Majetkové účasti	Vlastnický podíl	Počet akcií	Nominální hodnota akcie v tis. Kč	Celkový zisk (+) ztráta (-) za rok 2024	Vlastní kapitál k 31.12.2024	Účetní hodnota
Nadační fond Trigema rodiny Souralových (*)	100%	--	--	--	--	200
Celkem majetkové účasti						200

(*) Jedná se o údaje z neauditovaných účetních závěrek k 31. prosinci 2024.

2.3. Konsolidační rozdíly

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	171 550
Odpis kladného konsolidačního rozdílu	-15 523
Konečný zůstatek k 31.12.2025	156 027

K 31. prosinci 2025 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Dataligence s.r.o. ve výši 44 792 tis. Kč, MONÍNEC s.r.o. ve výši 18 208 tis. Kč, Resorts Jetřichovice s.r.o. ve výši 774 tis. Kč a Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. ve výši 278 tis. Kč. Nejvýznamnější zaúčtované konsolidační rozdíly souvisejí především s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 78 432 tis. Kč, a dále společností 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.

Změny v záporném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Záporný konsolidační rozdíl
Zůstatek k 1.1.2025	-107 027
Přírůstek záporného konsolidačního rozdílu – lineární	-
Odpis záporného konsolidačního rozdílu – lineární	5 709
Konečný zůstatek k 31.12.2025	-101 318

K 31. prosinci 2025 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Rokytnice a.s. ve výši 101 318 tis. Kč.

3 Zásoby

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024 (Zpřesněno)*
Materiál	2 648	3 963
Nedokončená výroba a polotovary	1 207 367	2 244 560
Výrobky	187 897	91 421
Zvířata	39	39
Zboží	4 209	1 529
Celkem	1 402 160	2 341 512

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

Opravné položky k zásobám skupina v roce 2025 ani v roce 2024 netvořila.

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

Struktura dlouhodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Obchodní vztahy	22 383	25 656
Dlouhodobé poskytnuté zálohy	4 584	2 785
Jiné pohledávky	25 263	20 722
Celkem dlouhodobé pohledávky	52 230	49 163

Jiné dlouhodobé pohledávky představují zejména poskytnuté půjčky třetím stranám. Ve společnosti Trigema Leisure a.s. se jedná o pohledávku ve výši 17 304 tis. Kč splatnou 31.12.2033 a úročenou sazbou 3M PRIBOR + 3,3% p.a. (k 31.12.2024: 12 573 tis. Kč), ve společnosti Trigema a.s. jsou pohledávky v celkové výši 6 989 tis. Kč, které jsou splatné v roce 2027 a úročené sazbou 1M PRIBOR + 2% p.a. (k 31.12.2024: 6 722 tis. Kč).

4.2. Pohledávky krátkodobé

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Obchodní vztahy	168 333	323 206
Pohledávky za společníky	100	-
Stát – daňové pohledávky	14 469	-
Poskytnuté zálohy	47 722	61 886
Dohadné účty aktivní	45 866	55 389
Jiné pohledávky	31 826	35 643
Opravné položky	- 14 647	- 19 699
Celkem krátkodobé pohledávky	293 669	456 425

Dohadné účty aktivní představují zejména nevyúčtované služby za rok 2025 vůči nájemcům.

Poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na služby ve společnostech Trigema Building a.s. ve výši 19 573 tis. Kč (k 31.12.2024: 28 353 tis. Kč), Trigema a.s. ve výši 7 865 tis. Kč (k 31.12.2024:

8 582 tis. Kč), Trigema Leisure a.s. ve výši 2 898 tis. Kč (k 31.12.2024: 0 tis. Kč), Trigema Stodůlky a.s. ve výši 2 452 tis. Kč (k 31.12.2024: 4 425 tis. Kč), Rokytnice a.s. ve výši 2 244 tis. Kč (k 31.12.2024: 2 494 tis. Kč) a MONÍNEC s.r.o. ve výši 2 146 tis. Kč (k 31.12.2024: 4 666 tis. Kč).

Jiné krátkodobé pohledávky představují zejména poskytnuté půjčky třetím stranám. Ve společnosti Trigema Building a.s. se jedná o pohledávku ve výši 4 306 tis. Kč, která byla splatná 31.8.2025 a úročená sazbou 1R PRIBOR + 2% p.a. (k 31.12.2024: 23 812 tis. Kč), ve společnosti Trigema a.s. jsou pohledávky v celkové výši 7 538 tis. Kč, které jsou splatné 31.12.2026 a úročené sazbou 1R PRIBOR + 1 % p.a. (k 31.12.2024: 5 429 tis. Kč).

Ke dni 31. prosince 2025 jsou pohledávky z obchodních vztahů po splatnosti ve výši 43 304 tis. Kč, přičemž většina těchto pohledávek byla k datu sestavení účetní závěrky uhrazena. Po splatnosti déle než 180 dnů se evidují pohledávky ve výši 9 355 tis. Kč (k 31.12.2024: pohledávky po splatnosti ve výši 54 360 tis. Kč, po splatnosti déle než 180 dnů 14 363 tis. Kč).

5 Krátkodobý finanční majetek

Společnost k 31. prosinci 2025 ani 31. prosinci 2024 neevidovala žádný krátkodobý finanční majetek.

6 Peněžní prostředky

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	Zůstatek k 31.12.2024
Peněžní prostředky v hotovosti	5 323	4 112
Peněžní prostředky v bance	919 623	758 928
Krátkodobý finanční majetek	-	-
Celkem	924 946	763 040

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

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

7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám	2025	2024
Zůstatek k 1.1.	19 699	16 120
Přírůstky	3 186	10 353
Úbytky	-8 238	-6 774
Zůstatek k 31.12.	14 647	19 699

Opravné položky k zásobám skupina v roce 2025 ani v roce 2024 netvořila.

8 Vlastní kapitál

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

Ve vlastním kapitálu došlo ke změně struktury akcií, která byla zapsána do obchodního rejstříku dne 30. června 2025. Změna struktury je popsána v kapitole 1.3. Práva spojená s jednotlivými druhy akcií jsou popsána ve stanovách.

Základní kapitál mateřské společnosti	
Zůstatek k 1.1.2024	600 000
57 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 2 500 tis. Kč	142 500
35 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč	35 000
42 kusů kmenových akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	420 000
10 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 250 tis. Kč	2 500
20 kusů akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 10 000 tis. Kč	200 000
Zůstatek k 31.12.2024	800 000

V roce 2024 došlo ke zvýšení základního kapitálu mateřské společnosti o 200 000 tis. Kč na základě rozhodnutí o rozdělení výsledku hospodaření roku 2023.

K navýšení ostatních kapitálových fondů mateřské společnosti ve výši 100 000 tis. Kč došlo formou kapitalizace závazku za společníkem.

9 Menšinový vlastní kapitál

Menšinový vlastní kapitál je podíl menšinových vlastníků na vlastním kapitálu (tj. základním kapitálu, kapitálových fondech, ziskových fondech, nerozděleném, popř. neuhrazeném výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období) ovládaných a řízených společností.

2025	Základní kapitál	Kapitálové fondy, Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2025	10 692	-	-1 589	-706	8 397
Převod výsledku hospodaření	-	-	-706	706	-
Menšinový podíl MONÍNEC s.r.o.	-	-	-	-417	-417
Menšinový podíl Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	-	-	-	-428	-428
Menšinový podíl Butovice centrum s.r.o.	-	-	-	-1	-1
Konečný stav 31.12.2025	10 692	-	-2 295	-846	7 551

2024	Základní kapitál	Kapitálové fondy, Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků	Neuhrazená ztráta minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2024	10 790	9 900	-5 598	742	15 834
Převod výsledku hospodaření	-	-	742	-742	-
Menšinový podíl MONÍNEC s.r.o.	-	-	-	-601	-601
Menšinový podíl Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	-	-	-	-104	-104
Menšinový podíl Butovice centrum s.r.o.	-	-	-	-1	-1
Dataligence s.r.o.	-98	-9 900	3 267	-	-6 731
Konečný stav 31.12.2024	10 692	-	-1 589	-706	8 397

V roce 2024 došlo k nákupu zbývajícího podílu 49 % ve společnosti Dataligence s.r.o. V důsledku toho došlo k výraznému snížení menšinového vlastního kapitálu.

10 Rezervy

	Rezerva na garanční opravy	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2025	8 008	45 646	8 801	62 455
Tvorba	8 389	135 920	2 926	147 235
Čerpání	-8 008	-45 646	-1 837	-55 491
Rozpuštění	-	-19 603	-	-19 603
Zůstatek rezerv k 31.12.2025	8 389	116 317	9 890	134 596

V konsolidačním celku je tvořena rezerva na garanční opravy ve výši 8 389 tis. Kč (k 31.12.2024: 8 008 tis. Kč). Rezerva na garanční opravy je tvořena na základě analýzy historicky vynaložených nákladů na garanční opravy a s přihlédnutím ke skladbě záruk poskytnutých v běžném období.

Rezerva na daň z příjmů byla snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 19 603 tis. Kč a výsledný závazek byl vykázán v položce Rezerva na daň z příjmů (2024 – rezerva na daň z příjmů byla snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 46 733 tis. Kč a výsledný závazek byl vykázán

v položce Rezerva na daň z příjmů). 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 mzdové náklady ve výši 5 709 tis. Kč (k 31.12.2024: 4 619 tis. Kč).

Jiné rezervy podle zvláštních právních předpisů tvořeny nejsou.

11 Závazky

11.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Emitované dluhopisy	2 500 000	1 700 000
Závazky k úvěrovým institucím	1 454 466	2 361 842
Dlouhodobé přijaté zálohy	10 733	27 731
Závazky z obchodních vztahů	146 570	116 878
Odložený daňový závazek	118 478	100 897
Závazky ke společníkům	-	10 000
Jiné závazky	58 850	176 114
Celkem	4 289 097	4 493 462

Emitované dluhopisy

Emitentem níže uvedeného dluhopisu je společnost Trigema Real Estate Finance a.s.

Dluhopis TRIGEMA REF7,35/29

Dluhopisy TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251) byly emitovány 17. října 2024 v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,35 % p.a., splatným pololetně zpětně k 17. dubnu a 17. říjnu. Dluhopisy jsou splatné 17. října 2029. Transakční náklady na emisi byly 21 230 tis. Kč.

Emitentem níže uvedeného dluhopisu je společnost Trigema Finance a.s.

Dluhopis TRIGEMA F7,30/30

Dluhopisy TRIGEMA F7,30/30 (ISIN CZ0003576720) byly emitovány 23. října 2025 v celkové nominální hodnotě 1 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 7,3 % p.a., splatným pololetně zpětně vždy k 23. dubnu a 23. říjnu každého roku. Dluhopisy jsou splatné 23. října 2030. Transakční náklady na emisi byly 20 687 tis. Kč.

Transakční náklady jsou rozpouštěny rovnoměrně do nákladů po dobu splatnosti dluhopisů – viz bod 14 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 a společností Trigema a.s. ve formě finanční záruky až do výše 3 000 000 tis. Kč.

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. a Trigema a.s. Všechny ukazatele kovenantů byly k 31. prosinci 2025 i k 31. prosinci 2024 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.

Specifikace ostatních dlouhodobých závazků

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 13 – Závazky k úvěrovým institucím.

Jiné závazky představují zejména závazek z titulu rámcové darovací smlouvy ve společnosti Trigema Leisure a.s. vůči třetí osobě v hodnotě 35 000 tis. Kč (k 31.12.2024 – 40 000 tis. Kč). Ve společnosti FLAT ZONE s.r.o. dále úročené půjčky od třetí osoby v hodnotě 19 781 tis. Kč (k 31.12.2024 – 18 399 tis. Kč) úročené sazbou 1R PRIBOR + 1 % p.a., se splatností 31.12.2030.

11.2. 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	252 245	103 411
Přijaté zálohy	372 187	244 618
Závazky z obchodních vztahů	447 978	457 352
Závazky ke společníkům	100	478
Závazky k zaměstnancům	15 235	13 691
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	9 228	7 976
Stát - daňové závazky a dotace	11 166	20 398
Dohadné účty pasivní	124 267	194 682
Jiné závazky	9 055	30 396
Celkem	1 241 461	1 473 002

Specifikace ostatních krátkodobých závazků

Závazky k úvěrovým institucím jsou podrobně popsány v bodě 13 – Závazky k úvěrovým institucím.

Přijaté zálohy představují především zálohy od zákazníků na bytové jednotky a garážová stání v rezidenčním projektu týkající se společnosti Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Projekt Kamýk s.r.o. Dále pak zálohy na služby k nájmu ve společnostech Trigema Rental a.s., VTP ROZTOKY a.s. a Trigema Smart s.r.o. a přijatou zálohu na prodej obchodního podílu VTP ROZTOKY a.s.

Dohadné účty pasivní představují dohady na předpokládané náklady roku 2025. Nejvýznamnější hodnotu tvoří dohadné účty pasivní ve společnosti Trigema Building a.s. v hodnotě 42 007 tis. Kč (k 31.12.2024: 101 637 tis. Kč), z čehož většina představuje dohadnou položku na nevyfakturované dodávky služeb. Dále dohadné účty pasivní tvoří dohadované úroky související s dluhopisy ve společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. v hodnotě 14 904 tis. Kč (k 31.12.2024: 58 118 tis. Kč) a Trigema Finance a.s. v hodnotě 21 406 tis. Kč (k 31.12.2024: 0 tis. Kč).

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.

11.3. Závazky nevykázané v rozvaze

Zástavní práva:

Zástavní právo na základě smlouvy o zástavě nemovitého majetku společnosti VTP ROZTOKY a.s. ve prospěch zástavního věřitele Komerční banky, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem VTP ROZTOKY a.s. dle Smlouvy o zástavě obchodního podílu uzavřené mezi Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.) a Komerční bankou, a.s. dne 12. října 2018.

Zástavní právo k akciím ve společnosti Rokytnice a.s. ve prospěch zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s. Výše zajišťovaného dluhu 115 000 000 CZK. Ručení ze dne 26.7.2024.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Property a.s. (dříve Trigema Investment a.s.) ve společnosti Trigema Smart s.r.o. dle Smlouvy o úvěru č. 2022009393 ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a. s., k zajištění existujících, budoucích a podmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Smart s.r.o. ze dne 21. září 2022.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.) dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ze dne 31. července 2025.

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

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Property a.s. ve prospěch zástavního věřitele České spořitelny, a.s. k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Fragment s.r.o. ze dne 18. května 2021.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Property a.s. ve prospěch zástavního věřitele České spořitelny, a.s. k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka Trigema Projekt Fragment s.r.o. ze dne 10. dubna 2025.

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

Smlouva o zřízení zástavního práva ke smlouvě o úvěru k nemovitostem společnosti Monínec s.r.o. a Monínec Property s.r.o. vyplývající z úvěru ve výši 58 500 tis. Kč, splatného 30. června 2035.

Ručení společnosti Trigema Real Estate a.s. ve prospěch společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. z titulu emise dluhopisového programu. Ručitel se zavázal uspokojit veškeré dluhy emitenta související s dluhopisy, zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů. Ručitel dále poskytl finanční záruku až do výše 2 000 000 tis. Kč.

Ručení společnosti Trigema a.s. ve prospěch společnosti Trigema Finance a.s. z titulu emise dluhopisového programu. Ručitel se zavázal uspokojit veškeré dluhy emitenta související s dluhopisy,

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

zejména povinnosti splatit úrokové výnosy a jmenovitou hodnotu dluhopisů. Ručitel dále poskytl finanční záruku až do výše 3 000 000 tis. Kč.

Dohoda o ručení č. 7008004805 ze dne 30. května 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka MONÍNEC s.r.o. do výše 1 660 tis. Kč vůči věřiteli Raiffeisen – leasing, s.r.o. s trváním do 28. listopadu 2026.

Dohoda o ručení č. PR/0001/NCINV/01/06165834 ze dne 16. srpna 2018, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Monínek Property s.r.o. do výše dluhů specifikovaných ve smlouvě vůči věřiteli Raiffeisenbank a.s. s trváním do 30. září 2030.

Dohoda o ručení č. 0766/16/10926 ze dne 10. června 2016, kdy Trigema a.s. ručí za závazky dlužníka Trigema Building a.s. do výše 55 000 tis. Kč vůči věřiteli Československá obchodní banka, a.s. s trváním do 31. prosince 2036.

Smlouva o závazkovém limitu č. 0764/16/10926 z dne 10.6.2016 uzavřená s Československou obchodní bankou, a.s. za účelem vystavování příslibů s platností 1 roku a vystavování neplatebních záruk s platností do 5 let, celková výše závazkového limitu činí 340 000 tis. Kč.

Bankovní záruky poskytnuté třetím stranám:

Číslo záruky	Datum vystavení	Datum platnosti	Částka	Beneficiet
PRAGGO0045618	30.03.2021	09.04.2026	10 000	Město Čáslav,Čáslav
PRAGGO0064306	21.08.2024	30.04.2026	2 994	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
PRAGGO0046174	03.05.2021	01.05.2026	2 752	Dvořákovo gymnázium a Střední,Kralupy na
PRAGGO0068762	20.05.2025	15.05.2026	4 596	Statutární město Plzeň
PRAGGO0047979	01.09.2021	01.09.2026	5 901	Správa státních hmotných rezerv,Praha 5
PRAGGO0048958	04.11.2021	03.11.2026	268	Město Horní Planá,Horní Planá
PRAGGO0057257	25.05.2023	31.12.2026	10 075	Mint Living Plzeň Skvrňany s.r.o.,Praha
PRAGGO0052504	30.06.2022	23.04.2027	3 189	Arcibiskupství pražské,Praha, Hradčany
PRAGGO0052463	29.06.2022	09.05.2027	1 980	THERMAL-F, a.s.,Karlovy Vary
PRAGGO0052465	29.06.2022	13.06.2027	5 533	THERMAL-F, a.s.,Karlovy Vary
PRAGGO0049699	17.12.2021	17.06.2027	3 110	Město Klášterec nad Ohří,Klášterec nad O
PRAGGO0052508	30.06.2022	20.06.2027	7 776	Středočeské muzeum v Roztokách ,Roztoky
PRAGGO0056766	19.06.2023	23.06.2028	7 716	HLAVNÍ MĚSTO PRAHA
PRAGGO0060010	22.11.2023	18.09.2028	5 649	Laboratory Imaging s.r.o.

PRAGGO0059276	29.09.2023	29.09.2028	908	Správa státních hmotných rezerv, Praha 5
PRAGGO0059279	29.09.2023	29.09.2028	1 029	Správa státních hmotných rezerv, Praha 5
PRAGGO0059621	25.10.2023	09.10.2028	200	Město Čelákovice, Čelákovice
PRAGGO0063233	12.11.2024	19.06.2029	1 211	K+R Projekt s.r.o., Radonice
PRAGGO0071502	15.12.2025	18.12.2029	477	Letiště Praha, a.s.
PRAGGO0065732	21.11.2024	31.01.2030	400	Městská část Praha 6, Praha 6
PRAGGO0067410	04.03.2025	28.02.2030	5 469	Město Čáslav
PRAGGO0071469	25.11.2025	01.12.2030	1 501	Správa státních hmotných rezerv
PRAGGO0071478	25.11.2025	10.12.2030	1 780	Správa státních hmotných rezerv
PRAGGO0065282	12.11.2024	19.06.2034	1 816	K+R Projekt s.r.o., Radonice
PRAGGO0067841	25.03.2025	31.12.2025	1 501	Správa státních hmotných rezerv
PRAGGO0067866	26.03.2025	31.12.2025	1 780	Správa státních hmotných rezerv
PRAGGO0060399	04.01.2024	31.01.2026	4 000	Letiště Praha, a.s.
PRAGGO0070977	17.10.2025	13.03.2026	2 000	Městská část Praha – Libuš, Praha 4 - Lib
PRAGGO0071553	28.11.2025	14.04.2026	6 000	Město Příbram, Příbram I
PRAGGO0071892	17.12.2025	19.05.2026	2 000	Městská část Praha-Kolovraty, Praha – Kol
PRAGGO0071064	23.10.2025	21.05.2026	2 000	Městská část Praha 6, Praha 6
PRAGGO0046840	09.06.2021	09.06.2026	198	Městská část Praha 18, Praha - Letňany
PRAGGO0067412	06.03.2025	01.03.2029	1 789	Laboratory Imaging s.r.o.
PRAGGO0070689	03.10.2025	30.09.2030	415	Městská část Praha 18, Praha - Letňany
PRAGGO0070735	01.10.2025	25.10.2030	2 000	Obec Vysoký Újezd, Vysoký Újezd

12 Deriváty

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

2025				2024			
Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2025 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Měna	Nominální částka k 31.12.2024 (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
29.12.2028	CZK	54 723	1 562	29.12.2028	CZK	61 583	2 198
x	x	-	-	30.04.2029	CZK	198 750	-3 425
Celkem CZK		54 723	1 234	Celkem CZK	x	260 333	-1 227
31.03.2028	EUR	4 000	5	x	x	x	x
Celkem EUR		4 000	-	Celkem EUR	x	x	x

Reálná hodnota zajišťovacích derivátů je v souladu s účetními postupy účtována jako oceňovací rozdíl z přecenění majetku ve vlastním kapitálu společnosti (zajištění budoucích peněžních toků).

Odložený daňový závazek z derivátů ve výši 321 tis. Kč (k 31.12.2024: odložená daňová pohledávka 257 tis. Kč) je vypočten součinem reálné hodnoty zajišťujícího instrumentu a daňové sazby ve výši 21 % a proúčtován ve vlastním kapitálu – oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

Vzniklá pohledávka z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázána jako jiná pohledávka v rámci dlouhodobých pohledávek ve výši 970 tis. Kč (k 31.12.2024: 1 427 tis. Kč) a krátkodobých pohledávek ve výši 592 tis. Kč (k 31.12.2024: 771 tis. Kč).

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

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

13 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2025

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled.	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	6 500	69 835	-	76 335
Trigema Smart s.r.o.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	3 879	90 192	-	94 071
Monínec Property s.r.o.	30.06.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 848	7 392	6 463	15 703
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05/4,15 % p. a.	17 886	802 975	-	820 861
Monínec Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	4 425	-	6 035
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	31.01.2029	jednorázově	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	-	132 100	-	132 100
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	02.02.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	194 500	-	-	194 500
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.)	31.03.2028	jednorázově	3M EURIBOR + 3% p.a.	-	193 960	-	193 960
Monínec s.r.o.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	2 780	-	-	2 780
Monínec s.r.o.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	1 858	6 858
Monínec s.r.o.	01.07.2029	dílčí splátky	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	8 034	35 134	-	43 168
Monínec s.r.o.	30.06.2035	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	2 004	12 736	29 207	43 947
Rokytnice a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 036	12 144	1 218	16 398
Rokytnice a.s.	30.06.2026	dílčí splátky	1D PRIBOR + 1,7 % p.a.	5 166	-	-	5 166
Rokytnice a.s.	31.07.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 000	15 816	15 309	34 125
Rokytnice a.s.	31.07.2034	není dočerpán	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	1 002	19 702	-	20 704
Celkem				252 245	1 400 411	54 055	1 706 711

Trigema a.s.

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2025 (v tis. Kč)

2024

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. sazba	Splatno do 1 roku	Splatno od 1 do 5 let	Splatno v násled.	Celkem
VTP Roztoky a.s.	31.12.2028	k ultimu čtvrtletí dle smlouvy o úvěru	1M PRIBOR + 1,75 % p. a.	9 800	77 332	-	87 132
Trigema Smart s.r.o.	31.08.2027	čtvrtletní splátky	4,19 % p. a.	4 030	97 717	-	101 747
Monínec Property s.r.o.	30.06.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 848	7 392	8 311	17 551
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05/4,15 % p. a.	16 833	852 687	-	869 520
Monínec Property s.r.o.	30.09.2029	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 610	6 035	-	7 645
Trigema Stodůlky a.s.	30.09.2027	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,50 % p. a.	-	734 578	-	734 578
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	14.11.2025	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	02.01.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2,00 % p. a.	-	194 500	-	194 500
Monínec s.r.o.	30.09.2026	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	4 020	2 780	-	6 800
Monínec s.r.o.	31.12.2032	dílčí splátky	1M PRIBOR + 1,90 % p. a.	1 000	4 000	2 858	7 858
Rokytnice a.s.	09.05.2025	dílčí splátky	-	908	-	-	908
Rokytnice a.s.	25.05.2031	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 036	12 144	4 254	19 434
Lihovar Property s.r.o.	30.04.2029	jednorázově	3M PRIBOR + 1,90 % p. a.	-	264 768	-	264 768
Vinařství Property s.r.o.	30.11.2039	dílčí splátky	3M PRIBOR + 2,5 % p.a.	2 770	11 077	27 461	41 308
Monínec s.r.o.	01.07.2029	dílčí splátky	2T PRIBOR + 0,76 % p.a.	2 258	14 742	-	17 000
Rokytnice a.s.	30.06.2025	dílčí splátky	1D PRIBOR + 1,7 % p.a.	7 298	-	-	7 298
Rokytnice a.s.	31.07.2034	dílčí splátky	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	3 000	14 544	19 581	37 125
Rokytnice a.s.	31.07.2034	není dočerpán	1M PRIBOR + 2,30 % p. a.	-	5 081	-	5 081
Celkem				103 411	2 299 377	62 465	2 465 253

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

Společnost splňuje všechny smluvní závazky vyplývající ze smluv zajišťujících financování prostřednictvím bankovních úvěrů, přičemž některé z úvěrů jsou předmětem kovenantů.

Ručení je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce.

Forma zajištění úvěrů k 31.12.2025 je následující:

Společnost	Věřitel	Forma zajištění
VTP Roztoky a.s.	Komerční banka, a.s.	Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům Zajištění blankosměnkou Zástava obchodního podílu Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv Smlouva o ručení
Trigema Smart s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k pohledávce z veškerých nájemních smluv Zástavní právo k obchodnímu podílu
Moníneck Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor Zástava obchodního podílu Ručitelské prohlášení společnosti MONÍNEC s.r.o.
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	Česká spořitelna, a.s.	Zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k cenným papírům Trigema Rental a.s. Zástavní právo k obchodnímu podílu Zástavní právo k movitým věcem (na vyžádání) Zástavní právo k pohledávkám z nájmu Vinkulace pojistných plnění Dohoda o uznání dluhu Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů Zástavní právo k nemovitým věcem Zástavní právo k pohledávkám
Moníneck Property s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k pohledávce z pronájmu nebytových prostor Zástava obchodního podílu Ručitelské prohlášení společnosti MONÍNEC s.r.o.
Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	Československá obchodní banka, a. s.	Zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k obchodnímu podílu Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	Československá obchodní banka, a. s.	Zástavní právo k pozemkům Zástavní právo k obchodnímu podílu Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.
Trigema Projekt Invalidovna s.r.o. (dříve Trigema Projekt Kappa s.r.o.)	Česká spořitelna, a.s.	Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů Zástavní právo k nemovitým věcem Zástavní právo k obchodnímu podílu Zástavní právo k pohledávkám

Příloha v konsolidované účetní závěrce k 31. prosinci 2024 (v tis. Kč)

Monínec s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitostem a pozemkům Zástavní právo k movitým věcem Zástavní právo k pohledávkám Ručitelská prohlášení Blankosměnka Dohoda o podřízení
Monínec s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitosti Zástavní právo k pohledávkám Blankosměnka Vinkulace pojištění nemovitosti
Monínec s.r.o.	UNILEASING a.s.	Zástavní právo k movitým věcem Ručitelská prohlášení
Monínec s.r.o.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k movitým věcem Ručitelská prohlášení Vinkulace pojištění nemovitosti
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k obchodnímu podílu Zástavní právo k pohledávkám Blankosměnka Zajišťovací převod vlastnického práva k movitým věcem Vinkulace pojištění nemovitosti
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k movitým věcem Zástavní právo k akci Zástavní právo k pohledávkám Ručitelské prohlášení Vinkulace pojištění nemovitosti a movitých věcí
Rokytnice a.s.	Raiffeisenbank a.s.	Zástavní právo k nemovitostem Zástavní právo k akci Zástavní právo k pohledávkám Ručitelské prohlášení Vinkulace pojištění nemovitosti

14 Účty časového rozlišení

Společnost všeobecně respektuje zásadu věcné a časové souvislosti, z tohoto důvodu společnost účtovala na účty časového rozlišení.

	Zůstatek k 31.12.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	7 239	77 202
Náklady příštích období	151 214	166 298
Celkem	158 453	243 500
Časové rozlišení pasivní		
Výnosy příštích období	185 352	343 496
Výdaje příštích období	1 318	3 517
Celkem	186 670	347 013

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). Ze stejného titulu je časové rozlišení v hodnotě 20 080 tis. Kč (k 31.12.2024: 0 Kč) ve společnosti Trigema Finance a.s. Dále představuje náklady příštích období 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., a 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.

15 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 zboží	2 000	1 844
Tržby ze stavební činnosti	611 665	435 115
Tržby z hotelových služeb	207 653	172 201
Tržby z prodeje výrobků	2 351 755	1 105 961
Tržby z ostatních služeb	112 009	101 419
Tržby z nájmu	171 939	192 769
Celkem	3 457 021	2 009 309

V rámci tržeb z hotelových služeb jsou zahrnuty i tržby z jízdného na lanové dráze.

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.).

Tržby z ostatních služeb představují zejména služby k nájmu a poplatky za využití aplikací společností FLAT ZONE s.r.o.

16 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

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

	2025	2024
Náklady vynaložené na prodané zboží	1 619	1 518
Spotřeba materiálu a energie	242 952	168 169
Služby	1 170 119	1 526 689
Celkem	1 414 690	1 696 376

Služby představují především stavební práce poskytnuté dodavateli v rámci výstavby developerských projektů.

17 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy ve výši 550 557 tis. Kč (2024: 11 984 tis. Kč) jsou tvořeny především výnosy z prodeje podílu ve společnosti Lihovar Property s.r.o. ve výši 390 800 tis. Kč, ve společnosti Vinařství Property s.r.o. ve výši 96 432 tis. Kč a ve společnosti PV Roztoky s.r.o. ve výši 15 743 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč), náhradami škod ve výši 8 645 tis. Kč (2024: 6 007 tis. Kč).

Ostatní provozní náklady jsou evidovány ve výši 381 668 tis. Kč (2024: 47 509 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména čistými aktivy prodané společnosti Lihovar Property s.r.o. ve výši 203 733 tis. Kč, společnosti Vinařství Property s.r.o. ve výši 116 020 tis. Kč a společnosti PV Roztoky s.r.o. ve výši 7 882 tis. Kč (2024: 0 tis. Kč).

18 Finanční náklady a výnosy

Výnosové úroky a podobné výnosy ve výši 15 704 tis. Kč (2024: 26 279 tis. Kč) tvoří zejména úroky z termínovaných vkladů ve výši 13 537 tis. Kč (2024: 23 245 tis. Kč).

Nákladové úroky a podobné náklady ve výši 261 077 tis. Kč (2024: 261 381 tis. Kč) jsou tvořeny úroky z emitovaných dluhopisů ve výši 165 666 tis. Kč (2024: 119 840 tis. Kč), úrokovými náklady z bankovních úvěrů ve výši 93 386 tis. Kč (2024: 138 560 tis. Kč).

Ostatní finanční výnosy a náklady představují zejména kurzové rozdíly.

19 Daň z příjmů

19.1. Splatná daň

Splatná daň ve výši 135 920 tis. Kč (2024: 92 250 tis. Kč) představuje odhad daně za zdaňovací období 2025 ve výši 135 920 tis. Kč (2024: 92 191 tis. Kč).

19.2. Odložená daň

Odložená daň za zdaňovací období 2025 činí 2 574 tis. Kč (2024: - 48 585 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 nehmotný majetek	-1 520	-2 266
Dlouhodobý hmotný majetek	-101 004	-82 354
Opravné položky k pohledávkám	2 469	3 882
Zásoby – přecenění při akvizici (viz bod 5.6)	-24 887	-24 887
Rezervy	2 534	2 652
Ostatní	2	-394
Daňové ztráty	3 928	2 470
	-118 478	-100 897
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 daňová pohledávka nebo závazek uplatněn.

Odložená daňová pohledávka je v rozvaze vykazována jako součást dlouhodobých pohledávek, odložený daňový závazek jako součást dlouhodobých závazků.

20 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	Průměrný přepočtený počet		Mzdové náklady*	
	2025	2024	2025	2024
Zaměstnanci	258	274	323 924	276 494
Členové řídících orgánů	13	13	27 155	27 014
Celkem	271	287	351 079	303 508

* Mzdové náklady u členů řídících, kontrolních a správních orgánů představují odměny členům těchto orgánů z důvodů jejich funkce.

21 Informace o odměnách statutárním auditorům

	2025	2024
Odměny auditorům - povinný audit	4 875	2 640
Odměny auditorům - neauditorské služby	1 115	473
Celkem	5 990	3 113

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,
- půjčky poskytnuté menšinovým akcionářům.

	31.12.2025	31.12.2024
Dlouhodobé pohledávky – jiné pohledávky (pohledávka vůči členům statutárních orgánů)	6 489	6 222
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	51 071	186 285
Dlouhodobé závazky – závazky ke společníkům	-	10 000
Krátkodobé závazky – závazky ke společníkům	161 457	3 663
	2025	2024
Prodej výrobků, zboží a služeb	28 193	234 015
Ostatní výnosy	487 232	-
Nákupy od spřízněných stran	8 702	6 354
Nákladové úroky	-	478
Ostatní náklady	324 653	-

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.

Krátkodobé závazky ve výši 150 870 tis. Kč představují přijatou zálohu ve společnosti Trigema Property a.s. na prodej obchodního podílu VTP ROZTOKY a.s. do společnosti Trigema Fund SICAV a.s.

Tržby z prodeje výrobků v roce 2024 představují prodané bytové jednotky společnosti Marve Beta, s.r.o. a Soural Family Trust, soukromý svěřenský fond.

Ostatní výnosy představují výnosy z prodeje podílů ve společnostech Lihovar Property s.r.o. a Vinařství Property s.r.o. ve výši 487 232 tis. Kč, které společnost Trigema Real Estate a.s. prodala společnosti Trigema Fund SICAV a.s.

Ostatní náklady od spřízněných stran jsou čistá aktiva prodaných společností Lihovar Property s.r.o. a Vinařství Property s.r.o. ve výši 319 753 tis. Kč a poskytnuté dary Nadačnímu fondu Trigema rodiny Souralových ve výši 4 900 tis. Kč.

D. Další skutečnosti

Významné následné události

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

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

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

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

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

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

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

V Praze dne 30. června 2026



Ing. Marcel Soural

předseda představenstva

Trigema a.s.

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA Pro akcionáře společnosti Trigema a.s.

Se sídlem: Bucharova 2641/14, 15800 Praha 5 - Stodůlky,

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky konsolidačního celku společnosti Trigema 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 a.s. za rok končící k 31. prosinci 2024 byla auditována jiným auditorem, který k této konsolidované účetní závěrce dne 30. července 2025 vyjádřil výrok bez výhrad.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené v konsolidované výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s konsolidovanou účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte“). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

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.

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 nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost 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