



Trigema Finance a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA AUDITORA ZA ROK 2024

**ROZVAHA**  
**v plném rozsahu**  
**k 31. prosinci 2024**  
(v tisících Kč)

**Obchodní firma a sídlo**  
Trigema Finance a.s. (dříve Trigema  
Investment Finance a.s.)  
Bucharova 2641/14  
158 00 Praha 5 - Stodůlky  
Česká republika

**Identifikační číslo**  
087 15 343

| Označ.<br><br>a | AKTIVA<br><br>b                             | řád.<br><br>c | Běžné účetní období |              |            | Minulé účetní období |
|-----------------|---------------------------------------------|---------------|---------------------|--------------|------------|----------------------|
|                 |                                             |               | Brutto<br>1         | Korekce<br>2 | Netto<br>3 | Netto<br>4           |
|                 | AKTIVA CELKEM                               | 1             | 1 952               |              | 1 952      | 1 955                |
| C.              | Oběžná aktiva                               | 2             | 1 952               |              | 1 952      | 1 955                |
| C.II.           | Pohledávky                                  | 3             | 1 600               |              | 1 600      | 1 600                |
| C.II.1.         | Dlouhodobé pohledávky                       | 4             | 1 600               |              | 1 600      |                      |
| C.II.1.2.       | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 5             | 1 600               |              | 1 600      |                      |
| C.II.2.         | Krátkodobé pohledávky                       | 6             |                     |              |            | 1 600                |
| C.II.2.2.       | Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba | 7             |                     |              |            | 1 600                |
| C.IV.           | Peněžní prostředky                          | 8             | 352                 |              | 352        | 355                  |
| C.IV.2.         | Peněžní prostředky na účtech                | 9             | 352                 |              | 352        | 355                  |

**Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.)****Rozvaha**

k 31. prosinci 2024

| Označ.    | P A S I V A                                                | řád.      | Běžné<br>účetní<br>období | Minulé<br>účetní<br>období |
|-----------|------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------|----------------------------|
| a         | b                                                          | c         | 5                         | 6                          |
|           | <b>PASIVA CELKEM</b>                                       | <b>10</b> | <b>1 952</b>              | <b>1 955</b>               |
| <b>A.</b> | <b>Vlastní kapitál</b>                                     | <b>11</b> | <b>1 952</b>              | <b>1 955</b>               |
| A.I.      | Základní kapitál                                           | 12        | 2 000                     | 2 000                      |
| A.I.1.    | Základní kapitál                                           | 13        | 2 000                     | 2 000                      |
| A.IV.     | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                    | 14        | - 45                      | - 47                       |
| A.IV.1.   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | 15        | - 45                      | - 47                       |
| A.V.      | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)         | 16        | - 3                       | 2                          |

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
druhové členění  
za rok končící 31. prosincem 2024  
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo  
Trigema Finance a.s. (dříve Trigema  
Investment Finance a.s.)  
Bucharova 2641/14  
158 00 Praha 5 - Stodůlky  
Česká republika

Identifikační číslo  
087 15 343

| Označ. |                                             | řád. | Běžné<br>účetní<br>období | Minulé<br>účetní<br>období |
|--------|---------------------------------------------|------|---------------------------|----------------------------|
| a      | b                                           | c    | 1                         | 2                          |
| A.     | Výkonová spotřeba                           | 1    | 7                         | 7                          |
| A.3.   | Služby                                      | 2    | 7                         | 7                          |
| *      | Provozní výsledek hospodaření (+/-)         | 3    | - 7                       | - 7                        |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy             | 4    | 15                        | 20                         |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy     | 5    | 15                        | 20                         |
| K.     | Ostatní finanční náklady                    | 6    | 11                        | 11                         |
| *      | Finanční výsledek hospodaření               | 7    | 4                         | 9                          |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)    | 8    | - 3                       | 2                          |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)       | 9    | - 3                       | 2                          |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) | 10   | - 3                       | 2                          |
| *      | Čistý obrat za účetní období                | 11   | 15                        |                            |

# PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

Identifikační číslo

087 15 343

Obchodní firma a sídlo

Trigema Finance a.s. (dříve Trigema  
Investment Finance a.s.)

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Česká republika

|                                                                                                  | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| <b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>           | <b>355</b>          | <b>354</b>           |
| <b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti</b>                                                  |                     |                      |
| Z: Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním                                        | - 3                 | 2                    |
| A.1. Úpravy o nepeněžní operace                                                                  | - 15                | - 20                 |
| A.1.5. Vyúčtované nákladové a výnosové úroky                                                     | - 15                | - 20                 |
| <b>A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>     | <b>- 18</b>         | <b>- 18</b>          |
| A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu                                                           |                     | - 1                  |
| A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních účtů dohadných a časového rozlišení |                     | - 1                  |
| <b>A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>                                  | <b>- 18</b>         | <b>- 19</b>          |
| A.4. Přijaté úroky                                                                               | 15                  | 20                   |
| <b>A*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                                                | <b>- 3</b>          | <b>1</b>             |
| <b>F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků</b>                                        | <b>- 3</b>          | <b>1</b>             |
| <b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>             | <b>352</b>          | <b>355</b>           |

# PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. prosincem 2024

(v tisících Kč)

Identifikační číslo

087 15 343

Obchodní firma a sídlo

Trigema Finance a.s. (dříve Trigema

Investment Finance a.s.)

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Česká republika

|                                   | Základní kapitál | Nerozdělený zisk<br>nebo<br>neuhrazená ztráta minulých<br>let (+/-) | Výsledek hospodaření<br>běžného účetního<br>období | Celkem |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------|
| Zůstatek k 1.1.2024               | 2 000            | -47                                                                 | 2                                                  | 1 955  |
| Převod výsledku hospodaření       | --               | 2                                                                   | -2                                                 | --     |
| Výsledek hospodaření za běžný rok | --               | --                                                                  | -3                                                 | -3     |
| Zůstatek k 31.12.2024             | 2 000            | -45                                                                 | -3                                                 | 1 952  |

|                                   | Základní kapitál | Nerozdělený zisk<br>nebo<br>neuhrazená ztráta minulých<br>let (+/-) | Výsledek hospodaření<br>běžného účetního<br>období | Celkem |
|-----------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------|
| Zůstatek k 1.1.2023               | 2 000            | -34                                                                 | -12                                                | 1 954  |
| Převod výsledku hospodaření       | --               | -12                                                                 | 12                                                 | --     |
| Zaokrouhlení                      | --               | -1                                                                  | --                                                 | -1     |
| Výsledek hospodaření za běžný rok | --               | --                                                                  | 2                                                  | 2      |
| Zůstatek k 31.12.2023             | 2 000            | -47                                                                 | 2                                                  | 1 955  |

# Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.)

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024  
(v tisících Kč)

## 1. Charakteristika a hlavní aktivity

### *Vznik a charakteristika společnosti*

Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.) vznikla 25. listopadu 2019 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Městského soudu v Praze pod spisovou značkou 24865, oddíl B. Hlavním předmětem činnosti společnosti Trigema Finance a.s. (dále také „společnost“) je pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor, dále výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

Společnost nemá žádné zaměstnance a veškeré činnosti společnosti jsou zajišťovány dodavatelským způsobem především prostřednictvím společnosti Trigema a.s.

### *Vlastníci společnosti*

Jediným akcionářem společnosti k 31.12.2024 je společnost Trigema Investment a.s.

### *Sídlo společnosti*

Trigema Finance a.s. (Trigema Investment Finance a.s.)  
Bucharova 2641/14  
158 00 Praha 5 – Stodůlky  
Česká republika

### *Identifikační číslo*

087 15 343

### *Členové statutárního orgánu k 31. prosinci 2024*

#### *Správní rada*

Ing. Marcel Soural

### *Změny v obchodním rejstříku*

V roce 2024 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

## 2. Obecné účetní zásady, účetní metody a jejich změny a odchylky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, (dále jen vyhláška). Srovnávací údaje za rok 2023 jsou uvedeny v souladu s uspořádáním a označováním položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty dle vyhlášky v platném znění pro rok 2024.

Vzhledem ke změně stanovení čistého obratu podle novelizované vyhlášky pro účetní období začínající 1. ledna 2024 a později není čistý obrat za srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty uveden. Za rok končící 31. prosincem

# Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.)

## Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024  
(v tisících Kč)

---

2024 společnost při výpočtu čistého obratu vychází z úrokových výnosů. Důvodem je skutečnost, že hlavní činností společnosti je poskytování půjček v rámci skupiny, a její výnosy tedy nevznikají z prodeje výrobků a zboží a z poskytování služeb. Čistý obrat je proto tvořen zejména výnosy z poskytnutých úvěrů.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání společnosti.

### a) Stanovení opravných položek a rezerv

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. Tvorba a zúčtování opravných položek je vykázána ve výkazu zisku a ztráty v položce „Úpravy hodnot pohledávek“.

#### Rezervy

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

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

### b) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

### c) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

### d) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu odložené daně.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňové závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

# Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.)

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024  
(v tisících Kč)

### 3. Informace o transakcích se spřízněnými stranami

| Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba |            |             |                       |              |
|---------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|--------------|
| 2024                                        | Splatnost  | Úrok. sazba | Zůstatek 31. 12. 2024 | Jistina      |
| Trigema Investment a.s.                     | 31.12.2026 | bezúročná   | 1 600                 | 1 600        |
| <b>Celkem</b>                               |            |             | <b>1 600</b>          | <b>1 600</b> |

| Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba |            |             |                       |              |
|---------------------------------------------|------------|-------------|-----------------------|--------------|
| 2023                                        | Splatnost  | Úrok. sazba | Zůstatek 31. 12. 2023 | Jistina      |
| Trigema Investment a.s.                     | 31.12.2024 | bezúročná   | 1 600                 | 1 600        |
| <b>Celkem</b>                               |            |             | <b>1 600</b>          | <b>1 600</b> |

V roce 2024 a 2023 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů žádné zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry, přiznané záruky a jiné výhody.

### 4. Daň z příjmů

Za rok 2024 i 2023 společnost vykázala daňovou ztrátu a z důvodu opatrnosti nebyla vykázána odložená daňová pohledávka z daňových ztrát.

### 5. Přehled o peněžních tocích

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

|                                  | Zůstatek k 31.12. |            |
|----------------------------------|-------------------|------------|
|                                  | 2024              | 2023       |
| Peněžní prostředky               | 352               | 355        |
| <b>Peněžní prostředky celkem</b> | <b>352</b>        | <b>355</b> |

# Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.)

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosincem 2024  
(v tisících Kč)

---

## 6. Významná následná událost

K datu 3. června 2025 byla zapsána do obchodního rejstříku změna názvu společnosti na Trigema Finance a.s.

K datu 3. června 2025 byl zapsán do obchodního rejstříku předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona v oborech činnosti:

- poradenská a konzultační činnost, zpracování odborných studií a posudků

a zároveň vymazán předmět podnikání výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

K datu 3. června 2025 byla zapsána do obchodního rejstříku změna jediného akcionáře. Novým jediným akcionářem se stala Trigema a.s.

Vedení skupiny Trigema a.s. (jejíž je společnost součástí) rozhodlo pro změnu struktury financování této skupiny a přechod na holdingové financování. Od roku 2025 budou všechny nové dluhopisové emise vydávány společností Trigema Finance a.s. jako emitentem.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Sestaveno dne: 30. července 2025



Ing. Marcel Soural

Člen správní rady

## Zpráva o vztazích za období roku 2024

**Trigema Finance a.s. (dříve  
Trigema Investment Finance a.s.), IČO: 087 15 343**  
se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky  
(dále jen „Společnost“)

V souladu s ustanovením § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech zpracoval statutární orgán korporace tuto zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a korporací a mezi korporací a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za uplynulé účetní období.

### Oddíl I. Osoby tvořící podnikatelské seskupení – struktura vztahů propojených osob

#### 1) Ovládaná osoba

**Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.), IČO: 087 15 343**, se sídlem:  
Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky.

#### 2) Ovládající osoba

**Trigema Investment a.s., IČO: 045 34 344**, se sídlem: Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky  
coby vlastník 100 % akcií.

#### 3) Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

|                         |     |            |
|-------------------------|-----|------------|
| Monílec Property s.r.o. | IČO | 061 65 834 |
| Trigema Smart s.r.o.    | IČO | 063 00 049 |
| VTP ROZTOKY a.s.        | IČO | 274 43 396 |

se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5.

#### 4) Ostatní propojené osoby:

|                                                                      |     |            |
|----------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Butovice centrum s.r.o.                                              | IČO | 140 98 741 |
| Lihovar Property s.r.o.                                              | IČO | 042 23 217 |
| Paprsek Property s.r.o.                                              | IČO | 174 18 151 |
| Trigema Development s.r.o.                                           | IČO | 270 79 694 |
| Trigema Projekt Beta a.s.                                            | IČO | 247 94 686 |
| Trigema Projekt Braník a.s.                                          | IČO | 278 75 750 |
| Trigema Projekt Fragment s.r.o.                                      | IČO | 042 93 959 |
| Trigema Projekt Kappa s.r.o.                                         | IČO | 029 21 529 |
| Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve<br>Trigema Projekt Omega s.r.o.) | IČO | 053 83 137 |
| Trigema Projekt Řeporyje s.r.o.                                      | IČO | 241 20 081 |
| Trigema Projekt s.r.o.                                               | IČO | 276 18 269 |



|                                            |     |            |
|--------------------------------------------|-----|------------|
| Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.            | IČO | 058 90 659 |
| Trigema Projekt Smíchov s.r.o.             | IČO | 017 85 451 |
| Trigema Real Estate Finance a.s.           | IČO | 064 49 468 |
| Trigema Stodůlky a.s.                      | IČO | 043 39 142 |
| Vinařství Property s.r.o.                  | IČO | 216 72 890 |
| Lihovar Property Střed s.r.o.              | IČO | 213 62 882 |
| Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.          | IČO | 211 65 238 |
| Dataligence s.r.o.                         | IČO | 241 60 130 |
| FLAT ZONE s.r.o.                           | IČO | 066 82 634 |
| Gemarest s.r.o.                            | IČO | 068 07 429 |
| Projekt Rokycanská s.r.o.                  | IČO | 069 64 940 |
| Resorts Jetřichovice s.r.o.                | IČO | 281 92 354 |
| Rokytnice Property s.r.o.                  | IČO | 174 18 178 |
| Samoty s.r.o.                              | IČO | 241 20 341 |
| Trigema Facility s.r.o.                    | IČO | 256 54 926 |
| Trigema Investment Finance a.s.            | IČO | 087 15 343 |
| Trigema Projekt JRM s.r.o.                 | IČO | 042 99 485 |
| Trigema Projekt Nusle s.r.o.               | IČO | 080 05 745 |
| Trigema Rental a.s.                        | IČO | 090 43 799 |
| Trigema Smart byty s.r.o.                  | IČO | 241 76 648 |
| Zámek Jetřichovice s.r.o.                  | IČO | 057 93 611 |
| Trigema Rental Lihovar s.r.o.              | IČO | 212 49 768 |
| Trigema Real Estate a.s.                   | IČO | 289 79 141 |
| PV Roztoky s.r.o.                          | IČO | 241 45 505 |
| Servis bytových domů s.r.o.                | IČO | 289 78 188 |
| Trigema Energy a.s.                        | IČO | 083 07 245 |
| Trigema Investment a.s.                    | IČO | 045 34 344 |
| Trigema Leisure a.s.                       | IČO | 019 48 261 |
| Trigema Service a.s.                       | IČO | 030 96 114 |
| Trigema Startup a.s.                       | IČO | 019 95 821 |
| Trigema Club s.r.o.                        | IČO | 211 87 258 |
| Trigema Building a.s.                      | IČO | 276 53 579 |
| Nadační fond Trigema rodiny<br>Souralových | IČO | 213 62 866 |

Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky



|                |     |            |
|----------------|-----|------------|
| MONÍNEC s.r.o. | IČO | 257 70 659 |
|----------------|-----|------------|

se sídlem Monínec 7, 257 91 Sedlec – Prčice

|                |     |            |
|----------------|-----|------------|
| Rokytnice a.s. | IČO | 274 95 884 |
|----------------|-----|------------|

se sídlem Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou

|                                     |     |            |
|-------------------------------------|-----|------------|
| Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o. | IČO | 060 07 791 |
|-------------------------------------|-----|------------|

se sídlem Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou

Jediným akcionářem společnosti Trigema Investment a.s. (ovládající osoby) je Trigema a.s. IČO: 614 66 123, se sídlem: Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 – Stodůlky.

Konečným vlastníkem Trigema a.s. jen pan Marcel Soural, předseda představenstva společnosti Trigema a.s.

Údaje o struktuře vztahů jsou uvedeny podle stavu k 31.12.2024.

## **Oddíl II. Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládání**

Úlohou ovládané osoby je především provádění staveb, jejich změn a odstraňování.

Ovládání společnosti je vykonáváno prostřednictvím účasti ovládající osoby na valných hromadách a zasedání představenstva, kdy předsedou představenstva společnosti je ovládající osoba.

## **Oddíl III. Přehled jednání učiněných v roce 2024, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takového jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky**

V uplynulém účetním období nebylo na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných učiněno žádné jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

## **Oddíl IV. Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými**

V roce 2024 bylo plněno z následujících smluv:

| Smluvní strana | Druh smlouvy | Datum uzavření | Předmět plnění Společnosti | Protiplnění | Újma vzniklá Společnosti |
|----------------|--------------|----------------|----------------------------|-------------|--------------------------|
|                |              |                |                            |             |                          |



|                         |                               |            |                    |                |           |
|-------------------------|-------------------------------|------------|--------------------|----------------|-----------|
| Trigema a.s.            | Smlouva o poskytování služeb  | 17.12.2019 | smluvní odměna     | režijní služby | nevznikla |
| Trigema Investment a.s. | Smlouva o poskytnutí zápůjčky | 12.10.2020 | peněžní prostředky | bezúročná      | nevznikla |

Uvedeny jsou smlouvy platné v průběhu účetního období 2024 i informace o smlouvách uzavřených v jeho průběhu.

Obsah ujednání, která tvoří uvedené smlouvy, pokládají jejich smluvní strany za předmět obchodního tajemství. Z toho důvodu je zpráva o vztazích neúplná.

#### **Oddíl V. Újma**

Bezúročná půjčka byla poskytnuta v rámci strategického řízení skupiny a zajištění likvidity společnosti. Na základě uplatnění vlivu ovládající osoby na Společnosti nedošlo k žádné významné újmě.

#### **Oddíl VI. Zhodnocení dopadů vztahů**

Obecně lze konstatovat, že žádná ze stran nebyla poškozena, všechny významné transakce byly realizovány za běžných tržních podmínek. Ze vztahů mezi propojenými osobami plynou zejména výhody.

Mezi tyto výhody lze zařadit:

- jednotlivým dceřiným společnostem může ovládaná osoba poskytovat služby a poradenství v oblastech developmentu a dceřiné společnosti se pak mohou věnovat hlavním činnostem podnikání;
- ovládající osoba poskytuje jednotlivým dceřiným společnostem služby v oblastech: finanční a mzdové účetnictví, controlling, finanční poradenství, správa majetku, marketing, IT služby, risk management, personalistika, všeobecná správa, poradenství v oblasti dotací a strategický management a dceřiné společnosti se pak mohou věnovat hlavním činnostem podnikání;
- možnost sdílení a využívání know-how a „best practices“ mezi propojenými osobami;
- využívání synergií v rámci skupiny TRIGEMA.

Vztahy s ovládající osobou a ovládanou osobou nepřinášejí do budoucna žádná rizika.



Tato zpráva se stává součástí účetních výkazů za rok 2024.

V Praze 31. března 2025

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady Trigema Finance a.s.

Ovládající osoba byla seznámena s textem této zprávy a s jejím obsahem se ztotožňuje.

Ing. Marcel Soural

předseda představenstva Trigema a.s.

Ing. Jakub Korf

Člen představenstva Trigema a.s.



**KPMG Česká republika Audit, s.r.o.**

Pobřežní 1a  
186 00 Praha 8  
Česká republika  
+420 222 123 111  
www.kpmg.cz

# Zpráva nezávislého auditora

**pro akcionáře společnosti Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.)**

## *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.) (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2024 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 účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti 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.

## *Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku*

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení 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 účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že 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 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 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 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 Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti 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 v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením 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.



### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Pavel Dolák je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Trigema Finance a.s. (dříve Trigema Investment Finance a.s.) k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. července 2025

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.  
Evidenční číslo 71

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Dolák', with a stylized flourish at the end.

Ing. Pavel Dolák  
Director  
Evidenční číslo 2293