

Trigema Real Estate Finance a.s.

Pololetní finanční zpráva Emitenta za první pololetí roku 2025



Obsah

Pololetní finanční zpráva	4
I. Charakteristika společnosti	4
II. Přehled činnosti společnosti	4
III. Povinné údaje dle zákona	5
IV. Organizační struktura	6
V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti	7
VI. Informace o odměnách statutárním auditorům	9
VII. Hospodářské postavení společnosti	9
VIII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2025	9
IX. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty	9
X. Významná soudní řízení	10
XI. Významné smlouvy	10
XII. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí	10
XIII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu	10
XIV. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy	10
XV. Obchodní model podniku a jeho tvorba	10
XVI. Údaje o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí	10
XVII. Čestné prohlášení	10
Posouzení vývoje podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za první pololetí roku 2025 a srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku, zhodnocení možných rizik a nejistot v následujícím pololetí roku 2025	11
1. Podnikatelská činnost a stav majetku	11
2. Koncepce činnosti společnosti pro rok 2025	12
3. Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu Společnosti k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	12
Účetní závěrka za období od 1. ledna do 30. června 2025 (neauditovaná)	13
Výkaz o finanční pozici	14
Výkaz o úplném výsledku	15
Výkaz změn vlastního kapitálu	16
Výkaz peněžních toků	17
Příloha v účetní závěrce	18
1. Charakteristika a hlavní aktivity	18
2. Základní východiska a účetní pravidla pro sestavení individuální účetní závěrky	19
2.1. Základní východiska	19
2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky	19



2.3.	Úpravy IFRS a nové interpretace.....	19
3.	Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici	20
3.1.	Dlouhodobé poskytnuté půjčky	20
3.2.	Krátkodobé poskytnuté půjčky	23
3.3.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23
3.4.	Vlastní kapitál	24
3.5.	Emitované dluhopisy.....	25
3.6.	Krátkodobé závazky	29
4.	Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku	29
4.1.	Ostatní náklady	29
4.2.	Výnosové úroky.....	29
4.3.	Nákladové úroky a ostatní finanční náklady	30
4.4.	Daň z příjmu	30
5.	Řízení finančních rizik	31
5.1.	Informace o zásadách a postupech vnitřní kontroly a pravidla přístupu k možným rizikům ve vztahu k procesu účetního výkaznictví	31
6.	Podmíněná aktiva a závazky	31
7.	Transakce se spřízněnými stranami.....	31
7.1.	Obchodní transakce.....	31
7.2.	Půjčky spřízněným stranám	32
7.3.	Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení.....	32
7.4.	Odměna statutárnímu auditorovi.....	32
7.5.	Následné události	33



Pololetní finanční zpráva

I. Charakteristika společnosti

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

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

II. Přehled činnosti společnosti

Společnost je založená za účelem vydávání veřejně obchodovaných dluhopisů. První úpis Trigema I. VAR/2020 (ISIN CZ0003518078) byl zahájen dne 15. prosince 2017, přičemž další tranše proběhly v lednu roku 2018. Nominální hodnota dluhopisu byla 10 tis. Kč a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů byla 450 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,95 % marže), který byl splatný pololetně zpětně k 15.červnu a 15.prosinci. Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 15. prosince 2020.

Dne 19. prosince 2018 byl zahájen druhý úpis Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu 10 tis. Kč) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 675 000 tis. Kč do konce roku 2019, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jednalo se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 19.červnu a 19.prosinci. Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 19. prosince 2023.

V roce 2021 Společnost vydala novou třetí emisi dluhopisů TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554) s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,10 %, splatným jednou ročně zpětně k 27. lednu. Jednalo se o dluhopisy v předpokládané celkové jmenovité hodnotě emise do 250 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše 500 000 tis. Kč splatných v roce 2025. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč a byly předčasně splaceny dne 29. listopadu 2024.

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

Dne 20. června 2023 Společnost vydala pátou emisi dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024. Dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 700 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20. červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 20. června 2023.

Dne 17. října 2024 vydala Společnost první zelenou emisi dluhopisů TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251) v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 1 000 000 tis. Kč do 4. září 2025. Jedná se o šestou emisi dluhopisů Společnosti, dluhopisy byly upsány v celkové jmenovité hodnotě 1 000 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,35 % p.a., splatným pololetně zpětně k 17. dubnu



a 17. října. Dluhopisy jsou splatné 17. října 2029. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 17. října 2024.

V roce 2025 u Společnosti nedošlo k žádné změně v obchodním rejstříku u předmětu podnikání, tudíž nebyly uvedeny žádné nové významné produkty či služby.

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

III. Povinné údaje dle zákona

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

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

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

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

Statutární orgán Společnosti k 30. červnu 2025

Společnost má monistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou:

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

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2025 ani v roce 2024 žádné peněžní ani nepeněžní plnění. Osoby s řídicí pravomocí nemají z titulu své funkce nárok na žádné odměny.

Valná hromada

Postupy rozhodování a působnost valné hromady

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

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

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



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

Správní rada Společnosti

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

Člen správní rady zastupuje společnost ve všech věcech samostatně.

- Ing. Marcel Soural – člen správní rady

Výbor pro audit

Výbor pro audit je orgánem, který prověřuje účinnost fungování vnitřního kontrolního systému společnosti. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává valná hromada, případně jediný akcionář vykonávající její působnost. Člen výboru musí splňovat požadavky stanovené právními předpisy. Většina členů výboru pro audit musí být nezávislá a odborně způsobilá. Výbor pro audit má dva nezávislé a jednoho odborně způsobilého člena:

- Ing. Iveta Krašovicová – předseda výboru pro audit (nezávislá osoba)
- Bc. Zita Klímová – člen výboru pro audit
- Ing. Jiří Medřický – člen výboru pro audit (nezávislá osoba)

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

Informace o kodexech řízení a správy společnosti

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

IV. Organizační struktura

Jediným akcionářem společnosti k 30. červnu 2025 je:

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

Akcionářem Trigema Real Estate a.s. k 30. červnu 2025 je:

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



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

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

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

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

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

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

V. Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

V následujících tabulkách jsou uvedeny vybrané nekonsolidované ukazatele Společnosti dle prospektu vycházející z údajů uvedených v účetní závěrce Společnosti k 30.6.2025, 31.12.2024, respektive 30.6.2024. Ukazatele vychází z finančních výkazů sestavených podle účetních standardů IFRS ve znění přijatém Evropskou unií. Údaje k 31.12.2024 jsou auditované statutárním auditorem.

Vybrané ukazatele (v tis. Kč)

Výkaz o finanční pozici

(v tis. Kč)	30. června 2025	31. prosince 2024
AKTIVA		
Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	1 627 858	1 727 308
Odložená daň	106	-
To bude ji Krátkodobá aktiva		
Poskytnuté krátkodobé půjčky	78 319	413 127
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	35	1 453
Ostatní aktiva	1 202	1 296
AKTIVA CELKEM	1 707 520	2 143 184

**VLASTNÍ KAPITÁL A
ZÁVAZKY****Vlastní kapitál**

Základní kapitál	5 000	5 000
Nerozdělený zisk	19 397	15 409

Dlouhodobé závazky

Emitované dluhopisy	1 666 483	1 661 926
Odložená daň	-	99

Krátkodobé závazky

Emitované dluhopisy	16 606	458 820
Závazky z obchodních vztahů	34	480
Ostatní závazky	-	1 450

**VLASTNÍ KAPITÁL A
ZÁVAZKY CELKEM****1 707 520 2 143 184**Výkaz o úplném výsledku za období od 1. ledna do 30. června

(v tis. Kč)	30. června 2025	30. června 2024
Výnosové úroky	79 693	61 150
Nákladové úroky	-74 060	-59 111
Ostatní finanční náklady	-23	-6
Ostatní finanční výnosy	4	-
Ostatní náklady	-1 086	-1 123
Zisk před zdaněním	4 528	910
Daň ze zisku	-540	-124
Zisk za účetní období	3 988	786
Zisk připadající na vlastníky	3 988	786
Úplný výsledek připadající na vlastníky	3 988	786
Zisk na akcii (v Kč)	797 720	157 339
Základní	797 720	157 339
Zředěný	797 720	157 339



Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 1. ledna do 30. června 2025

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	5 000	15 409	20 409
Úplný výsledek za účetní období	-	3 988	3 988
Konečný zůstatek k 30.6.2025	5 000	19 397	24 397

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

VI. Informace o odměnách statutárním auditorům

Během 1. poloviny roku 2025 byly vyfakturovány auditní služby v hodnotě 138 tis. Kč, během roku 2025 nebyly statutárním auditorem poskytnuty ani vyfakturovány žádné neauditní služby.

VII. Hospodářské postavení společnosti

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

VIII. Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 30.6.2025

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

IX. Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty

Hlavní ekonomickou činností společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí výhradně v rámci skupiny, které prostřednictvím vnitroskupinových zápůjček poskytuje prostředky na realizaci developerských projektů a není účastníkem vnějšího trhu. V roce 2025 Společnost hodlá pokračovat ve své hlavní činnosti, a to emisi a správě dluhopisů.

Vedení společnosti bude zároveň průběžně vyhodnocovat situaci na finančním trhu, jehož fungování je fundamentální pro ekonomický vývoj společnosti i celé skupiny. Finanční trh je v současnosti po nástupu nové administrativy v USA rozkolísaný zejména z pohledu cen akcií, dluhopisový segment je v posledních měsících stále na vysoké úrovni poptávky a lze očekávat pokračování tohoto trendu. V roce 2024 navíc došlo v souladu s minulým očekáváním vedení Skupiny k významnému oživení poptávky po vlastnickém bydlení na primárním trhu (tedy mezi developerskými projekty), kdy se jen na pražském trhu v tomto období prodalo meziročně více než 80 % nových bytů a počet prodaných bytů takřka vyrovnal rekordních 7 450 bytů z roku 2021. Tento vývoj nadále pokračoval a zrychloval i v 1. pololetí roku 2025. Vedení Skupiny věří, že tento rostoucí vývoj realitního trhu dále podpoří pozitivní sentiment investorů v investování do dluhopisů realitních společností. Vedení Společnosti je však připraveno v následujících měsících realizovat opatření směřující k zajištění dostatečné likvidity k pokrytí svých závazků a zajištění schopnosti dále financovat projekty skupiny. Zároveň bude cílem skupiny v následujících letech v závislosti na vývoji úrokových sazeb optimalizovat úrokové zatížení Společnosti. S ohledem na úspěšné emise dluhopisů společnosti v uplynulých letech a celkovou ekonomickou kondici skupiny vedení společnosti nepředpokládá, že bude nezbytné realizovat alternativní scénáře vývoje jako např. kroky směřující k optimalizaci předpokládaných peněžních toků skupiny Trigema Real Estate v roce 2025 včetně plného využití předjednaných úvěrových linek, zpomalení nebo odložení realizace vybraných projektů nebo jejich prodej mimo skupinu Trigema.



Rizika pro budoucí vývoj společnosti spatřuje vedení zejména v možné korekci referenčních sazeb ze strany České národní banky směrem vzhůru při nepříznivém vývoji inflace, které by mohlo způsobit odložení poptávky po nových developerských projektech z důvodů růstu úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, i když vývoj trhu novostaveb, zejména v Praze, v průběhu posledních 12 měsíců vykazuje setrvale rostoucí trend.

X. Významná soudní řízení

Společnost není účastníkem žádného soudního sporu.

XI. Významné smlouvy

Společnost neuzavřela žádnou smlouvu mimo své běžné podnikání.

XII. Údaje o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí

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

XIII. Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu

Společnost nevykouvává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

XIV. Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy

Společnost neměla v roce 2025 ani 2024 žádné zaměstnance. Společnost dodržuje platnou legislativu v oblasti pracovněprávních vztahů. Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti, nicméně při obsazování pozic ve svých orgánech přistupuje ke všem kandidátům nezaopatě a výlučně posuzuje jejich schopnosti a odborné znalosti.

XV. Obchodní model podniku a jeho tvorba

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

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

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

XVII. Čestné prohlášení

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



Posouzení vývoje podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Společnosti za první pololetí roku 2025 a srovnání s odpovídajícím obdobím předchozího roku, zhodnocení možných rizik a nejistot v následujícím pololetí roku 2025

1. Podnikatelská činnost a stav majetku

Vznik Společnosti 20. září 2017 byl účelově zaměřen na vydání cenných papírů – dluhopisů.

První emise ze dne 15. prosince 2017, kdy bylo upsáno 450 000 tis. Kč a jednalo se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,95 % marže). Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 15. prosince 2020.

Dne 19. prosince 2018 byl zahájen druhý úpis v celkové nominální hodnotě 500 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10 % p.a.). Dluhopisy byly plně uhrazeny dne 19. prosince 2023.

Dne 27. ledna 2021 Společnost vydala třetí emisi dluhopisů TRIGEMA REF5,10/25 (ISIN CZ0003529554), kdy celková nominální hodnota upsaných dluhopisů činila 300 000 tis. Kč. Jednalo se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem ve výši 5,10 %, splatným jednou ročně zpětně k 27. lednu. Dluhopisy byly předčasně splaceny dne 29. listopadu 2024.

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

Dne 20. června 2023 Společnost vydala pátou emisi dluhopisů TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) v celkové nominální hodnotě 700 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20. červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 20. června 2023.

Dne 17. října 2024 vydala Společnost první zelenou emisi dluhopisů TRIGEMA REF7,35/29 (ISIN CZ0003565251) v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 7,35 % p.a., splatným pololetně zpětně k 17. dubnu a 17. říjnu. Dluhopisy jsou splatné 17. října 2029. Dluhopisy byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 17. října 2024.

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

V 1. polovině roku 2025 došlo ke splacení zápůjček včetně úroků společností Trigema Real Estate a.s. ve výši 513 950 tis. Kč. Dne 27. ledna 2025 došlo ke splacení čtvrté emise dluhopisů v nominální hodnotě 400 000 tis. Kč.

Ve výsledkové pozici byly finanční náklady tvořeny výplatou úrokových výnosů věřitelům dluhopisů z čtvrté, páté a šesté emise a dohadem na úrokový výnos z páté a šesté emise dluhopisů v celkové hodnotě 74 060 tis. Kč. Finanční výnosy byly tvořeny úroky z poskytnutých půjček společnosti Trigema Real Estate a.s. v celkové hodnotě 79 692 tis. K. Společnost dosáhla zisku po zdanění 3 988 tis. Kč.

Transakce související s poskytnutými zápůjčkami a splacením bondů se promítly do výkazu Cash Flow snížením počátečního zůstatku 1 453 tis. Kč na konečný zůstatek v hodnotě 35 tis. Kč.



Stav majetku Společnosti a výsledky hospodaření jsou uvedeny v účetní závěrce sestavené k 30. červnu 2025.

2. Koncepce činnosti společnosti pro rok 2025

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

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

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

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

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

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

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

V Praze, dne 24. září 2025

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady



Trigema Real Estate Finance a.s.

Účetní závěrka za období od 1. ledna do 30. června 2025
(neauditovaná)

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



Výkaz o finanční pozici

ke dni 30. června 2025

(v tis. Kč)	Bod	30. června 2025	31. prosince 2024
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	1 627 858	1 727 308
Odložená daň		106	-
Dlouhodobá aktiva celkem		1 627 964	1 727 308
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	78 319	413 127
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	35	1 453
Ostatní aktiva		1 202	1 296
Krátkodobá aktiva celkem		79 556	415 876
AKTIVA CELKEM		1 707 520	2 143 184
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
3.4.			
Základní kapitál		5 000	5 000
Nerozdělený zisk		19 397	15 409
Vlastní kapitál celkem		24 397	20 409
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5.	1 666 483	1 661 926
Odložená daň		-	99
Dlouhodobé závazky celkem		1 666 483	1 662 025
Krátkodobé závazky			
3.5. 3.6.			
Emitované dluhopisy		16 606	458 820
Závazky z obchodních vztahů		34	480
Ostatní závazky		-	1 450
Krátkodobé závazky celkem		16 640	460 750
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		1 707 520	2 143 184

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 33 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz o úplném výsledku

za období od 1. ledna do 30. června			
(v tis. Kč)	Bod	Za období roku 2025	Za období roku 2024
Výnosové úroky	4.2.	79 693	61 150
Nákladové úroky	4.3.	-74 060	-59 111
Ostatní finanční náklady		-23	-6
Ostatní finanční výnosy		4	-
Ostatní náklady	4.1.	-1 086	-1 123
Zisk před zdaněním		4 528	910
Daň ze zisku	4.4.	-540	-124
Zisk za období z pokračující činnosti		3 988	786
Zisk připadající na vlastníky		3 988	786
Ostatní úplný výsledek		-	-
Ostatní úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		-	-
Úplný výsledek za účetní období		3 988	786
Úplný výsledek připadající na vlastníky		3 988	786
Zisk na akcii (v Kč)	3.4.	797 720	157 339
Základní		797 720	157 339
Zředěný		797 720	157 339

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 33 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz změn vlastního kapitálu

za období od 1. ledna do 30. června 2025

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2025	5 000	15 409	20 409
Úplný výsledek za účetní období	-	3 988	3 988
Konečný zůstatek k 30.6.2025	5 000	19 397	24 397

(v tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2024	5 000	13 127	18 127
Úplný výsledek za účetní období	-	2 282	2 282
Konečný zůstatek k 31.12.2024	5 000	15 409	20 409

Vlastní kapitál k 30. červnu 2025 ve výši 24 397 tis. Kč (k 31.12.2024 - 20 409 tis. Kč) připadá jedinému akcionáři Trigema Real Estate a.s.

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 33 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Výkaz peněžních toků

za období od 1. ledna do 30. června

(v tis. Kč)	Bod	Za období roku 2025	Za období roku 2024
Počáteční stav peněžních prostředků		1 453	660
Provozní činnost			
Zisk za účetní období před zdaněním		4 528	910
Změna stavu ostatních aktiv		1 271	-1 077
Změna stavu závazků		-2 148	744
Znehodnocení finančních aktiv		-	-
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky		-5 633	-2 039
		-1 983	-1 462
Zaplacené úroky	3.5.	-111 718	-95 759
Přijaté úroky		139 002	47 396
Zaplacená daň		-1 107	-1 971
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	3.1.	-	-559 000
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám		374 950	406 301
Čisté peněžní prostředky vytvořené z (použité v) provozní činnosti		399 144	-204 495
Finanční činnost			
Splátka dluhopisů	3.5.	-400 000	-
Emise dluhopisů	3.5.	-562	203 934
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti		-400 562	203 934
Čistá změna peněžních prostředků		-1 418	-561
Konečný stav peněžních prostředků		35	99

Příloha k účetní závěrce na stranách 18 až 33 tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Příloha v účetní závěrce

1. Charakteristika a hlavní aktivity

Vznik a charakteristika společnosti

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

Akcionáři k 30. červnu 2025

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

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

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

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 - Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo

064 49 468

Členové statutárního orgánu k 30.6.2025

Člen správní rady

Ing. Marcel Soural

Organizační struktura

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

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

Změny v obchodním rejstříku v roce 2025

V roce 2025 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.



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

Prohlášení o shodě

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2.1. Základní východiska

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

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

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

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

2.2. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

Vedení společnosti vzalo při posuzování schopnosti nepřetržitého trvání účetní jednotky v úvahu existující finanční podmínky a předpokládané plány pro peněžní toky. V současnosti plní společnost základní scénář, ve kterém má skupina Trigema zajištěny dostatečné pravidelné peněžní toky z prodeje developerských projektů, díky čemuž může podle potřeby společnosti poskytnout hotovost ve formě splacení poskytnutých půjček.

S ohledem na výše uvedené vedení společnosti nepředpokládá, že bude nezbytné realizovat jakékoli alternativní scénáře vývoje.

Tyto faktory dle názoru vedení podporují tvrzení, že společnost bude mít dostatek prostředků, aby mohla pokračovat ve své činnosti po dobu nejméně 12 měsíců od data účetní závěrky.

2.3. Úpravy IFRS a nové interpretace

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

Při sestavení účetní závěrky pro období končící 30. června 2025 bere společnost v úvahu novelu standardu IAS 21 Nedostatečná směnitelnost.

Dopad této novely na společnost byl nevýznamný.



2.3.2. Nové standardy, které nejsou v platnosti k 30. červnu 2025 (zahrnuty jsou standardy relevantní pro Společnost)

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

Standard a změny		Účinnost
IFRS 10 a IAS 28 (novelizace)	Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem	Odloženo na neurčito
IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7	Roční zdokonalení účetních standardů IFRS	1. ledna 2026
IFRS 9 a IFRS 7	Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích	1. ledna 2026
IFRS 9 a IFRS 7	Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	1. ledna 2026
IFRS 18	Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	1. ledna 2027
IFRS 19	Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	1. ledna 2027

Společnost nyní posuzuje dopady z přijetí těchto standardů a změn. Na základě dosud provedených analýz společnost neočekává významný dopad na finanční výkazy v období jejich přijetí.

2.3.3. Účetní metody

Při sestavení účetní závěrky byly aplikovány účetní metody konzistentně s metodami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2024, a to s přihlédnutím k výše uvedeným změnám standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2025.

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

Stav k 30.6.2025

	1-2 roky	2-5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	-	1 629 368	1 629 368
Snížení hodnoty	-	-1 510	-1 510
Celkem	-	1 627 858	1 627 858

Stav k 31.12.2024

	1-2 roky	2-5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	-	1 728 818	1 728 818
Snížení hodnoty	-	-1 510	-1 510
Celkem	-	1 727 308	1 727 308



Další informace

2025

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 30.6.2025
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	1 629 368
Celkem		1 629 368

2024

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 31.12.2024
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	1 728 818
Celkem		1 728 818

Půjčky jsou poskytnuty jako nezajištěné.

Dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny dlouhodobé poskytnuté půjčky jsou k 30.6.2025 i 31.12.2024 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9. Pro přeřazení půjček do Stupně 2 (zvýšené kreditní riziko v porovnání s úrovní rizika identifikovaným v okamžiku poskytnutí půjčky – riziko nesplacení půjčky) nebo do Stupně 3 (půjčka po splatnosti nebo významné riziko jejího nesplacení z důvodů významných finančních problémů dlužníka) ve smyslu IFRS 9 nebyly v roce 2025 splněny podmínky.

Součástí položky dlouhodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které jsou splatné spolu s jistinou. Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou stanovenou na základě průměrných finančních nákladů skupiny na pololetní bázi 9,10 % p.a. (2024 – 9,10 % p.a.).

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

	0-1 rok	1-5 let	Celkem
Stav k 1.1.2025	413 127	1 727 308	2 140 435
<i>Peněžní toky</i>			
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	-275 500	-99 450	-374 950
Přijaté úroky	-139 000	-	-139 000
	-414 500	-99 450	-513 950
<i>Ostatní pohyby</i>			
Výnosové úroky	79 692	-	79 692
	79 692	-	79 692
Stav k 30.6.2025	78 319	1 627 858	1 706 177



	0-1 rok	1-2 roky	2-6 let	Celkem
Stav k 1.1.2024	789 761	-	463 958	1 253 719
<i>Peněžní toky</i>				
Příjmy z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám	-412 114	-341 901	-	-754 015
Půjčky poskytnuté spřízněným stranám	589 000	-	979 000	1 568 000
Přijaté úroky	-33 534	-28 099	-	-61 633
	143 352	-370 000	979 000	752 352
<i>Ostatní pohyby</i>				
Změna splatnosti	-947 589	593 823	353 766	-
Přeúčtování	389 003	-246 786	-142 217	-
Znehodnocení finančních aktiv	-	-	-1 510	-1 510
Výnosové úroky	38 600	22 963	74 311	135 874
	-519 986	370 000	284 350	134 364
Stav k 31.12.2024	413 127	-	1 727 308	2 140 435

U části krátkodobé půjčky vykázané k 1.1.2024 došlo k prodloužení splatnosti, a následně k předčasnému částečnému splacení této půjčky.

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

Mimo splatnosti půjčky uvedené v úvěrové smlouvě Společnost v souladu s IAS 1 při přeúčtování úvěrů z dlouhodobých na krátkodobé k rozvahovému dni zohlednila i očekávané peněžní toky z titulu plánovaného snížení úvěru poskytnutého Trigema Real Estate a.s. v lednu 2025 ve výši 389 003 tis. Kč. Tyto peněžní prostředky byly určeny na úhradu splatných závazků z titulu dluhopisů TRIGEMA REF VAR/25 v lednu 2025. K přijetí peněžních prostředků a následné úhradě závazků z titulu dluhopisů došlo 27. ledna 2025.

Přeúčtování v Ostatních pohybech na úvěrech znamená přeúčtování úvěrů z dlouhodobých na krátkodobé ve vztahu splatnosti půjčky podle úvěrové smlouvy a rozvahového dne (splatnost do 12 měsíců od rozvahového dne – krátkodobý úvěr, splatnost nad 12 měsíců od rozvahového dne – dlouhodobý úvěr).



3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Půjčky spřízněným osobám	78 319	413 127
Snížení hodnoty	-	-
Celkem	78 319	413 127

Součástí krátkodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které jsou splatné do 12 měsíců ode dne účetní závěrky. Všechny krátkodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 9,10 % p.a.

2025

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 30.6.2025
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	78 319
Celkem		78 319

2024

Společnost	Datum splatnosti	Stav k 31.12.2024
Trigema Real Estate a.s.	10.01.2025	24 124
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2026	246 786
Trigema Real Estate a.s.	31.12.2029	142 217
Celkem		413 127

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

Krátkodobé poskytnuté půjčky jsou vykázány v amortizované pořizovací hodnotě. Všechny krátkodobé poskytnuté půjčky jsou k 30.6.2025 i 31.12.2024 zařazené do Stupně 1 ve smyslu IFRS 9, jelikož nedošlo k významnému zvýšení rizika selhání od prvotního zaúčtování tohoto finančního instrumentu.

3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Peněžní prostředky v bance	35	1 453
Celkem	35	1 453

Společnost k 30. červnu 2025 nemá žádné peněžní prostředky v hotovosti (k 31.12.2024 žádné peněžní prostředky v hotovosti neměla).



3.4. Vlastní kapitál

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

Základní kapitál

Schválený a plně splacený základní kapitál byl k 30. červnu 2025 tvořen 5 kmenovými akciemi o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč. Kmenové akcie představují 100 % podíl na základní kapitálu společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. S kmenovými akciemi nejsou spojena žádná zvláštní práva a povinnosti. Práva a povinnosti spojené s kmenovými akciemi na jméno jsou definovány v zákoně o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb., v platném znění). Akcionáři společnosti nejsou omezeni ve svých právech spojených s akciemi ani na výplatě dividendy. Akcionáři mají právo obdržet dividendy a na valné hromadě společnosti mají k dispozici 1 hlas na akcii o jmenovité hodnotě 1 000 tis. Kč.

	30.6.2025	31.12.2024
Počet kmenových akcií na počátku účetního období	5	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie během účetního období	-	-
Počet kmenových akcií na konci období	5	5
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	5 000	5 000

Zisk na akcii

Základní zisk na akcii v Kč na 1 000 000 Kč nominální hodnoty je 797 720 Kč (157 339 Kč k 30.6.2024). Výpočet základního zisku na akcii k 30. červnu 2025 vycházel ze zisku náležejícího akcionáři ve výši 3 988 598 Kč (786 695 Kč k 30.6.2024). Společnost nevydala žádné konvertibilní dluhopisy ani jiné finanční nástroje s potenciálním ředícím účinkem na akcie, zředěný zisk na akcii je stejný jako základní zisk na akcii.



3.5. Emitované dluhopisy

	k 30.6.2025		k 31.12.2024	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF7,35/29	100 000	981 146	100 000	979 344
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF8,75/28	70 000	685 337	70 000	682 582
Celkem	170 000	1 666 483	170 000	1 661 926
Dlouhodobé závazky celkem	170 000	1 666 483	170 000	1 661 926
Emitované dluhopisy – TRIGEMA REF VAR/25	x	-	40 000	399 810
Celkem	x	-	40 000	399 810
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF7,35/29	x	14 904	x	14 904
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF8,75/28	x	1 702	x	32 326
Časově rozlišené úroky – TRIGEMA REF VAR/25	x	-	x	11 780
Časově rozlišené úroky – celkem	x	16 606	x	59 010
Krátkodobé závazky celkem	x	16 606	x	458 820
Celkem	x	1 683 089	x	2 120 746

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.

Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 (ISIN CZ0003550709) byly emitovány 20. června 2023 v celkové nominální hodnotě 700 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem 8,75 % p.a., splatným jednou ročně zpětně k 20. červnu. Dluhopisy jsou splatné 20. června 2028. Transakční náklady na emisi byly 23 271 tis. Kč.

Dluhopis Trigema REF VAR/25

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

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

Vydané dluhopisy jsou předmětem kovenantů. Dle prospektu dluhopisů jsou ukazatele kovenantů počítány pravidelně k 30. červnu a 31. prosinci každého období na úrovni konsolidované účetní závěrky



ručitele společnosti Trigema Real Estate a.s. Dle neauditované konsolidované účetní závěrky Trigema Real Estate a.s. byly tyto finanční kovenanty splněny k 30. červnu 2025, dle poslední auditované konsolidované účetní závěrky byly kovenanty splněny i k 31. prosinci 2024.

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

Pro pátou emisi (TRIGEMA REF8,75/28) vyplývá dle prospektu následující - Počínaje 2. výročím od Data emise (včetně) má Společnost právo předčasně zcela splatit všechny dosud nesplacené dluhopisy k jakémukoliv dni, přičemž toto právo může uplatnit pouze, pokud to oznámí Vlastníkům dluhopisů nejpozději 40(45) dní před příslušným Dnem předčasné splatnosti. Společnost je povinna splatit celou nesplacenou jmenovitou hodnotu Dluhopisů a příslušný úrokový výnos připadající na výši předčasně splácené jmenovité hodnoty Dluhopisů ke Dni předčasné splatnosti a mimořádný úrokový výnos. Společnost v současné době neuvažuje o předčasném splacení dluhopisů.

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



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

	Emitované dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2025	2 120 746	2 120 746
<i>Peněžní toky z financování</i>		
Příjmy z emise dluhopisů	-	-
Splátky dluhopisů	-400 000	-400 000
Zaplacené úroky	-111 718	-111 718
	-511 718	-511 718
<i>Ostatní pohyby</i>		
Nákladové úroky	74 061	74 061
	74 061	74 061
Stav k 30.6.2025	1 683 089	1 683 089

	Emitované dluhopisy	Celkem
Stav k 1.1.2024	1 234 362	1 234 362
<i>Peněžní toky z financování</i>		
Příjmy z emise dluhopisů	1 182 705	1 182 705
Splátky dluhopisů	-300 000	-300 000
Zaplacené úroky	-126 090	-126 090
	756 615	756 615
<i>Ostatní pohyby</i>		
Nákladové úroky	129 769	129 769
	129 769	129 769
Stav k 31.12.2024	2 120 746	2 120 746

Příjmy z emise dluhopisů v roce 2024 jsou sníženy o zaplacené transakční náklady, které činily 27 153 tis. Kč).

Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 30. červnu 2025:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28	CZ0003550709	700 000	8,75 %	9,36 %
Dluhopis TRIGEMA REF7,35/29	CZ0003565251	1 000 000	7,35 %	7,80 %
Celkem		1 700 000	x	x



Podrobné informace o emitovaných dluhopisech a úrokových sazbách k 31. prosinci 2024:

v tis. Kč	ISIN	Nominální hodnota	Úroková sazba (%)	Efektivní úr. sazba (%)
Dluhopis Trigema REF VAR/25	CZ0003537367	400 000	6,71 %	7,16 %
Dluhopis TRIGEMA REF8,75/28	CZ0003550709	700 000	8,75 %	9,36 %
Dluhopis TRIGEMA REF7,35/29	CZ0003565251	1 000 000	7,35 %	7,80 %
Celkem		2 100 000	x	x

Informace o reálné hodnotě

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

	ISIN	k 30.6.2025		k 31.12.2024	
		účetní hodnota	reálná hodnota	účetní hodnota	reálná hodnota
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF VAR/25	CZ0003537367	-	-	411 590	412 503
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF8,75/28	CZ0003550709	687 039	802 595	714 908	836 519
Emitované dluhopisy v amortizovaných pořizovacích nákladech REF7,35/29	CZ0003565251	996 050	1 166 255	994 248	1 158 998

Reálná hodnota stanovená pro účely zveřejnění byla vypočtena na základě současné hodnoty budoucích peněžních toků z jistin a úroků, diskontovaných tržní úrokovou sazbou k rozvahovému dni, která k 30.6.2025 činila 3,50 % p.a. (k 31.12.2024 činila 4,00 % p.a.).

Dluhopisy TRIGEMA REF VAR/25 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 27. ledna 2022.

Dluhopisy TRIGEMA REF8,75/28 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 20. června 2023.

Dluhopisy TRIGEMA REF7,35/29 byly přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s. s datem emise 17. října 2024.



3.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Emitované dluhopisy	16 606	458 820
Závazky z obchodních vztahů – třetí strany	34	480
Ostatní závazky	-	1 450
Celkem	16 640	460 750

Krátkodobé závazky z emitovaných dluhopisů jsou popsány v odstavci 3.5. Ostatní závazky tvoří k 31. prosinci 2024 závazek z titulu srážkové daně z vyplacených kupónů ve výši 1 428 tis. Kč a závazky z titulu zasedání výboru pro audit 22 tis. Kč.

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Ostatní náklady	1 086	1 123
Celkem	1 086	1 123

Ostatní náklady představují jednorázové roční náklady související s administrací dluhopisů a náklady spojené se správou společnosti.

4.2. Výnosové úroky

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Úroky z poskytnutých půjček	79 692	60 911
Úroky z termínovaných vkladů	1	239
Celkem	79 693	61 150

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám a z termínovaných vkladů.



4.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Úroky z emitovaných dluhopisů	74 060	59 111
Bankovní poplatky	6	6
Kurzové rozdíly	17	-
Celkem	74 083	59 117

Nákladové úroky představují úroky z emitovaných dluhopisů ve výši efektivní úrokové sazby. Ostatní finanční náklady představují bankovní poplatky a kurzové rozdíly.

4.4. Daň z příjmu

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Splatná daň		
Odhad za zdaňovací období	745	158
Upřesnění odhadu daně za minulé zdaňovací období	-	-
	745	158
Odložená daň		
Přechodný rozdíl z titulu hodnoty dluhopisů	-205	-34
	-205	-34
Daň ze zisku	540	124

V souladu s účetními postupy uvedenými v bodě 2.3.3 byla pro výpočet odložené daně použita daňová sazba 21 % (v roce 2024 – 21 %).

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



5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

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

Řízení rizik je detailně popsáno v roční účetní závěrce k 31. prosinci 2024, ve sledovaném období od 1. ledna do 30. června 2025 nedošlo k žádným změnám.

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

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

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

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

6. Podmíněná aktiva a závazky

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

7. Transakce se spřízněnými stranami

7.1. Obchodní transakce

Náklady - spřízněné strany

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Trigema a.s.	240	24
Trigema Development s.r.o.	23	4
Nákupy od spřízněných stran celkem	263	28

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



7.2. Půjčky spřízněným stranám

Dlouhodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2025			Zůstatek k 31.12.2024		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Real Estate a.s.	-1 510	-	1 629 368	-1 510	-	1 728 818
Celkem dlouhodobé půjčky	-1 510	-	1 629 368	-1 510	-	1 728 818

Krátkodobé pohledávky – půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2025			Zůstatek k 31.12.2024		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Real Estate a.s.	-	78 319	-	-	137 627	275 500
Celkem krátkodobé půjčky	-	78 319	-	-	137 627	275 500

Výnosové úroky – spřízněné strany

	1.1.-30.6.2025	1.1.-30.6.2024
Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	-	22 962
Trigema Real Estate a.s.	79 692	37 949
Výnosové úroky od spřízněných stran celkem	79 692	60 911

7.3. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2025 ani v roce 2024 žádné peněžní ani nepeněžní plnění.

7.4. Odměna statutárnímu auditorovi

Během 1. poloviny roku 2025 byly vyfakturovány auditní služby v hodnotě 138 tis. Kč, během roku 2025 nebyly statutárním auditorem poskytnuty ani vyfakturovány žádné neauditní služby.



7.5. Následné události

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

V Praze dne 24. září 2025

Ing. Marcel Soural

Člen správní rady