

Trigema Real Estate a.s.

Konsolidovaná účetní závěrka
k 30. červnu 2025

(neauditovaná)

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

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

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 30. červnu 2025

		30. června 2025	31. prosince 2024
	AKTIVA	5 722 525	6 800 336
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	0
B.	Dlouhodobý majetek	2 836 820	2 889 840
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek	2 689 045	2 740 514
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek	27 002	27 002
B.IV.	Kladný konsolidační rozdíl	121 111	122 704
B.V.	Záporný konsolidační rozdíl	-338	-380
B.V.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	0	0
C.	Oběžná aktiva	2 744 253	3 656 768
C.I.	Zásoby	2 348 095	2 852 539
C.II.	Pohledávky	275 046	224 313
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	70	21 624
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	274 976	202 689
C.III.	Krátkodobý finanční majetek	0	0
C.IV.	Peněžní prostředky	121 112	579 916
D.	Časové rozlišení	141 452	253 728
	PASIVA	5 722 525	6 800 336
A.	Vlastní kapitál	1 597 435	1 237 952
A.I.	Základní kapitál	100 000	100 000
A.II.	Kapitálové fondy	189 006	134 326
A.III.	Fondy ze zisku	0	0
A.IV.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 003 626	956 000
A.IV.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	1 014 710	973 436
A.IV.2.	Jiný konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let	-11 084	-17 436
A.V.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	304 803	47 626
A.V.1.	Konsolidovaný výsledek hospodaření za úč. období bez menšin. podílů	304 803	47 626
A.V.2.	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	0	0
A.VI.	Konsolidační rezervní fond	0	0
A.VII.	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku +/-	0	0
B.+C.	Cizí zdroje	4 046 316	5 238 517
B.	Rezervy	68 193	45 034
C.	Závazky	3 978 123	5 193 483
C.I.	Dlouhodobé závazky	3 371 247	4 146 408
C.II.	Krátkodobé závazky	606 876	1 047 075
D.	Časové rozlišení	78 486	323 578
E.	Menšinový vlastní kapitál	288	289
E.I.	Menšinový základní kapitál	300	300
E.II.	Menšinové kapitálové fondy	0	0
E.III.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	-11	-10
E.IV.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-1	-1

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

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

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

KONSOLIDOVANÝ
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období 1.1.2025 - 30.6.2025

		1.1.2025-30.6.2025	1.1.2024-30.6.2024
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 750 600	684 077
II.	Tržby za prodej zboží	0	0
A.	Výkonová spotřeba	645 737	682 696
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	590 671	-203 723
C.	Aktivace (-)	-28 780	-25 392
D.	Osobní náklady	16 653	14 147
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti	37 818	25 685
III.	Ostatní provozní výnosy	34 583	32
F.	Ostatní provozní náklady	38 679	3 711
	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	42	42
	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	1 592	13 247
*	Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	482 855	173 780
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	3 464	9 932
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0	0
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	121 055	124 273
VII.	Ostatní finanční výnosy	18 561	863
K.	Ostatní finanční náklady	2 307	13 035
*	Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-101 337	-126 513
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření před zdaněním	381 518	47 267
L.	Daň z příjmů za běžnou činnost	76 716	8 880
L.1.	- splatná	79 524	45 151
L.2.	- odložená	-2 808	-36 271
**	Konsolidovaný výsledek hospodaření po zdanění	304 802	38 387
M.	Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		
***	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence	304 802	38 387
	z toho: Kons. výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	304 803	38 388
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	-1	-1
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci		
****	Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	304 803	38 388
*	Čistý obrat za účetní období = I. + II.	1 750 600	684 077

Podpisový záznam statutárního orgánu konsolidující účetní jednotky:

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

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

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
za období 1.1.2025 - 30.6.2025
(v tis. Kč)

	Účetní období 1.1.2025 - 30.6.2025	Účetní období 1.1.2024 - 30.6.2024
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	579 916	78 795
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti		
Z: Účetní zisk nebo ztráta z provozní činnosti před zdaněním	482 855	173 780
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	39 368	21 454
A.1.1. Odpisy stálých aktiv	39 368	38 890
A.1.4. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-	- 17 436
A*. Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu, finančními a mimořádnými položkami	522 223	195 234
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	211 217	363 521
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti, aktivních dohadných účtů a časového rozlišení	61 543	338 474
A.2.2. Změna stavu kr. závazků z provozní činnosti, pasivních dohadných účtů a časového rozlišení	- 440 997	228 770
A.2.3. Změna stavu zásob	590 671	- 203 723
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, finančními a mimořádnými položkami	733 440	558 755
A.3. Zaplacené úroky s výjimkou kapitalizovaných úroků	- 167 487	- 96 785
A.4. Přijaté úroky	3 464	9 932
A.5. Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a doměrky daně za minulá období	- 56 366	- 58 239
A.6. Ostatní finanční příjmy a výdaje	16 256	- 12 173
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	529 307	401 490
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Nabytí stálých aktiv	- 57 342	- 44 417
B.1.1. Nabytí dlouhodobého hmotného majetku	- 57 342	- 42 417
B.1.3. Nabytí dlouhodobého finančního majetku	-	- 2 000
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	- 57 342	- 44 417
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Změna stavu dlouhodobých, popř. krátkodobých závazků z finanční oblasti	- 930 769	- 210 232
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	- 930 769	- 210 232
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	- 458 804	146 841
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	121 112	225 636

Trigema Real Estate a.s.

PŘÍLOHA

**v konsolidované účetní závěrce
k 30. červnu 2025**

(neauditovaná)

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

A. Obecné údaje a konsolidační pravidla

1. Údaje o konsolidující společnosti

Založení a charakteristika společnosti

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

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

1.1. Vlastníci konsolidující společnosti

Jediným akcionářem společnosti je společnost Trigema a.s.

Sídlo společnosti

Bucharova 2641/14

158 00 Praha 5 – Stodůlky

Česká republika

Identifikační číslo

289 79 141

1.2. Organizační struktura konsolidující společnosti

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

1.3. Orgány konsolidující společnosti k 30. červnu 2025

Předseda představenstva

Ing. Marcel Soral

Místopředseda představenstva

Ing. Karel Branda

Členové představenstva

Erik Březina

Daniel Jedlička

Dozorčí rada

Ing. Jakub Korf

Změny v obchodním rejstříku

V roce 2025 nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

2. Činnost společností skupiny

Rozhodujícím předmětem činnosti skupiny je:

- Development
- Projektová činnost ve výstavbě
- Realitní činnost

Přehled vybraných projektů skupiny k 30.6.2025:

- Trigema Projekt Smíchov s.r.o. - jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 578 bytových jednotek ve 3 etapách, součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 5,7 tis. m². V dubnu 2024 byla 1. etapa zkolaudována a uvedena do provozu. Ke konci roku 2024 bylo prodáno všech 246 bytových jednotek. 2. etapa projektu (119 bytových jednotek a komerční prostory) byla zahájena v červnu 2024 a nebude nabízena k prodeji, ale bude součástí budovaného portfolia nájemního bydlení. 3. etapa projektu nabídne 213 bytových jednotek (z toho 46 nájemních bytů) a komerční prostory. V říjnu 2024 byly zahájeny zemní práce, dokončení projektu je plánováno v 2Q 2027. Ke dni zveřejnění účetní závěrky je v projektu prodáno 51 bytových jednotek.
- Trigema Stodůlky a.s. – jedná se o rezidenční projekt na pražských Stodůlkách s výstavbou 291 bytových jednotek v celkem šesti objektech různé velikosti a počtu bytů. Součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 2,4 tis. m². Ke kolaudaci jednotek došlo v únoru 2025. Ke dni zveřejnění účetní závěrky je v projektu prodáno 265 bytových jednotek.
- Trigema Projekt Kamýk s.r.o. – jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 168 bytových jednotek ve dvou stavebně oddělených budovách, součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 2,5 tis. m². V únoru 2025 nabylo právní moci stavební povolení, a ihned poté byla zahájena výstavba. Dokončení projektu se očekává v létě roku 2027. Ke dni zveřejnění účetní závěrky je v projektu prodáno 68 bytových jednotek.
- Trigema Projekt Kappa s.r.o. - jedná se o rezidenční projekt v Praze s výstavbou 485 bytových jednotek (v kombinaci 198 bytů a 287 co-livingových jednotek), součástí projektu jsou i obchodní plochy o velikosti 1,7 tis. m². Ke dni sestavení účetní závěrky je vydána projektová dokumentace, která bude podkladem pro žádost o povolení záměru. Podání žádosti o povolení záměru je očekáváno na podzim roku 2025, vydání povolení na jaře 2026 s nabytím právní moci na jaře roku 2027. Stavba projektu by mohla být zahájena na jaře roku 2027. Projekt nebude nabízen k prodeji, ale bude součástí budovaného portfolia nájemního bydlení.
- Trigema Projekt Fragment s.r.o. - nájemní bydlení zahrnující 140 bytů a 16 komerčních jednotek – budova je plně obsazena.

3. Konsolidační pravidla, systém konsolidace

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

Rozsah konsolidace

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

Společnosti konsolidované

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

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

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

Systém konsolidace

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

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny k 30. červnu 2025.

Eliminované stavy všech společností zahrnutých do konsolidačního celku jsou za období od 1. ledna 2025 až 30. června 2025 s výjimkou společností založených nebo pořízených v roce 2025, tyto jsou za období od data založení/pořízení do 30. června 2025.

Metody konsolidace

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

Přepočet účetních závěrek v cizích měnách

K 30. červnu 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 z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně se odpisuje v souladu s odúčtováním této odložené daně. Společnost se domnívá, že tato metoda vede k věrnějšímu a poctivějšímu obrazu předmětu účetnictví a z tohoto důvodu se společnost odchyluje od metody stanovené Českými účetními standardy.

Ostatní konsolidační rozdíl vzniklý při nové akvizici je odpisován lineárně 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.

4. Vymezení konsolidačního celku

k 30. červnu 2025

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

k 31. prosinci 2024

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

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

4.1. Změny v konsolidačním celku v průběhu 1. pololetí roku 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.

4.2. Změny v konsolidačním celku v průběhu roku 2024

Nově založené společnosti

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

5. Účetní a oceňovací postupy

5.1. Dlouhodobý hmotný majetek

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

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

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

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

Dlouhodobý majetek představují také kapitalizované nákladové úroky spojené s pořízením.

Reprodukční pořizovací cenou se oceňuje dlouhodobý hmotný majetek nabytý darováním, dlouhodobý hmotný majetek bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, majetek nově zjištěný v účetnictví a vklad dlouhodobého hmotného majetku s výjimkou případů, kdy vklad je oceněn podle společenské smlouvy nebo zakladatelské listiny jinak.

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

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

Dlouhodobý nehmotný majetek ocenění vyšší než 60 tis. Kč.

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

Dlouhodobý hmotný majetek ocenění vyšší než 80 tis. Kč.

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

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

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

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

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

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

Dlouhodobým drobným hmotným majetkem v operativní evidenci se rozumí majetek, jehož ocenění je vyšší než 1 tis. Kč a nepřesahuje 10 tis. Kč, v jednotlivém případě a doba použitelnosti je vždy delší než jeden rok. Dlouhodobý drobný hmotný majetek v operativní evidenci není vykazován v rozvaze a je účtován do nákladů v roce jeho pořízení.

Při zjištěném snížení ocenění hmotného dlouhodobého majetku, které nemá trvalý charakter, jsou tvořeny opravné položky. Hodnocení se provádí dle skutečné míry opotřebení a technického stavu

majetku vzhledem k jeho využitelnosti. Opravné položky jsou tvořeny k majetku konsolidačního celku v případech snížení jeho ocenění v účetnictví na základě prováděných inventarizací.

5.2. Dlouhodobý finanční majetek

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

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

Společnost vykazuje dlouhodobé poskytnuté půjčky jako součást dlouhodobého finančního majetku.

5.3. Peněžní prostředky

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

5.4. Deriváty

Deriváty

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

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

Zajišťovací účetnictví

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

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

5.5. Zásoby

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

Zásoby nedokončené výroby se oceňují na bázi vlastních nákladů, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionální část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti. Úbytek nedokončené výroby a hotových výrobků je oceňován 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 prodanými byty, vzhledem k tomu, že jsou tyto byty vykazovány rovněž na účtech zásob. Pozemky jsou oceňovány v pořizovací ceně, která zahrnuje cenu pořízení a vedlejší náklady s pořízením související.

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

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

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

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

5.6. Pohledávky

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

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

5.7. Najatý majetek

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

5.8. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Společnosti používají pro přepočet transakcí v cizí měně týdenní stanovený kurz ČNB, stanovený dle pátečního kurzu ČNB, který je pravidelně aktualizován v pondělí v 00.00 hod. K přecenění majetku a závazků k 30. červnu 2025 použily společnosti kurz ČNB platný k tomuto datu.

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

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

5.9. Účtování nákladů a výnosů

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

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

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

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

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

5.10. Úvěry

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

5.11. Daň z příjmů

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

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

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

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

5.12. Rezervy

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

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

5.13. Významné odhady a předpoklady při sestavení konsolidované účetní závěrky

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

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

5.14. Dotace

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

5.15. Emitované dluhopisy

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

5.16. Následné události

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

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

B. Doplňující informace k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

1 Dlouhodobý majetek

1.1. Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek konsolidačního celku má následující strukturu:

2025	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2025	508 897	1 825 573	139 387	520	365 436	2 839 813
Přírůstky	-	-	-	-	72 576	72 576
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Převedení na výroby	-	-	-	-	-86 227	-86 227
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2025	508 897	1 825 573	139 387	520	351 785	2 826 162
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2025	-	63 849	35 450	-	-	99 299
Přírůstky oprávek	-	19 725	18 093	-	-	37 818
Oprávký k úbytkům	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2025	-	83 574	53 543	-	-	137 117
Zůstatková hodnota k 1.1.2025	508 897	1 761 724	103 937	520	365 436	2 740 514
Zůstatková hodnota k 30.6.2025	508 897	1 741 999	85 844	520	351 785	2 689 045

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2025 představují především kapitalizované náklady ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 44 233 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 11 933 tis. Kč, ve společnosti Trigema Textilka Rokytnice s.r.o. ve výši 6 474 tis. Kč a ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve výši 9 115 tis. Kč.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížený zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou

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

2024	Pozemky	Stavby	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	Poskytnuté zálohy na dl. hmotný majetek	Nedokončený dlouhodobý majetek	Celkem
Pořizovací cena						
Zůstatek k 1.1.2024	438 638	1 287 744	91 236	520	195 142	2 013 280
Přírůstky	10 000	142 041	15 445	-	85 706	253 192
Úbytky	-	-	-	-	-	-
Převedení z nedokončené výroby	60 259	394 150	32 706	-	86 226	573 341
Přeúčtování	-	1 638	-	-	-1 638	-
Zůstatek k 31.12.2024	508 897	1 825 573	139 387	520	365 436	2 839 813
Oprávký						
Zůstatek k 1.1.2024	-	28 825	4 318	-	-	33 143
Přírůstky oprávek	-	35 024	31 132	-	-	66 156
Oprávký k úbytkům	-	-	-	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2024	-	63 849	35 450	-	-	99 299
Zůstatková hodnota k 1.1.2024	438 638	1 258 919	86 918	520	195 142	1 980 137
Zůstatková hodnota k 31.12.2024	508 897	1 761 724	103 937	520	365 436	2 740 514

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

Přírůstky u staveb a samostatných movitých věcí se týkají společnosti Vinařství Property s.r.o. v hodnotě 151 966 tis. Kč a společnosti Trigema Projekt Smíchov s.r.o. ve výši 5 520 tis. Kč. K převedení z nedokončené výroby do majetku na stejných pozicích došlo u společnosti Lihovar Property s.r.o.

Přírůstek u nedokončeného dlouhodobého majetku v roce 2024 představují především kapitalizované náklady ve společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o. ve výši 48 057 tis. Kč, ve společnosti Trigema Projekt Beta s.r.o. ve výši 27 295 tis. Kč, ve společnosti Trigema Textilka Rokytnice s.r.o. ve výši 6 161

tis. Kč, ve společnosti Butovice centrum s.r.o. ve výši 2 534 tis. Kč a ve společnosti Trigema Projekt Fragment s.r.o. ve výši 1 659 tis. Kč. K převedení z nedokončené výroby do majetku na stejné pozici došlo u společnosti Trigema Projekt Kappa s.r.o.

Dlouhodobý hmotný majetek je zatížený zástavním právem dle smlouvy o zástavě nemovitosti. Důvodem je zajištění bankovních úvěrů na financování developerských projektů. Zástavní práva jsou blíže specifikována v bodě 11.3. Závazky nevykázané v rozvaze a bodě 13 Závazky k úvěrovým institucím.

2 Dlouhodobý finanční majetek

2.1. Celkový přehled dlouhodobého finančního majetku

	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	Pořízení dlouhodobého finančního majetku	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	27 000	2	27 002
Přírůstky	-	-	-
Úbytky	-	-	-
Přeúčtování	-	-	-
Konečný zůstatek k 30.6.2025	27 000	2	27 002

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

2.2. Podíly v ovládaných společnostech nezahrnutých do konsolidačního celku k 30. červnu 2025

Ke dni 30. června 2025 a stejně tak k 31. prosinci 2024 byly všechny ovládané osoby zahrnuty do konsolidačního celku.

2.3. Konsolidační rozdíly

Změny v kladném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Kladný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	122 704
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – lineární	-1 593
Odpis kladného konsolidačního rozdílu – odložená daň	-
Konečný zůstatek k 30.6.2025	121 111

Nejvýznamnější zaúčtované konsolidační rozdíly souvisejí především s akvizicemi společností Zlatý lihovar a.s. (nyní Trigema Projekt Smíchov s.r.o.) v hodnotě 87 517 tis. Kč a společností Invalidovna centrum s.r.o. a IMMORENT Orion, s.r.o. v hodnotě 16 078 tis. Kč. Konsolidační rozdíly vznikly z důvodu odloženého daňového závazku nezohledněného v kupní ceně.

K 30.6.2025 je zůstatek konsolidačního rozdílu z nákupu společnosti Trigema Development s.r.o. ve výši 17 516 tis. Kč.

Změny v záporném konsolidačním rozdílu během účetního období:

	Záporný konsolidační rozdíl
Počáteční zůstatek k 1.1.2025	-380
Odpis záporného konsolidačního rozdílu – lineární	42
Konečný zůstatek k 30.6.2025	-338

3 Zásoby

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Nedokončená výroba a polotovary	1 642 183	2 852 539
Výrobky	705 912	-
Celkem	2 348 095	2 852 539

Opravné položky k zásobám jsou popsány v bodě 7.

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

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

4 Pohledávky

4.1. Pohledávky dlouhodobé

Dlouhodobé pohledávky činí 70 tis. Kč (k 31.12.2024: 21 624 tis. Kč).

Struktura dlouhodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Obchodní vztahy	-	21 558
Poskytnuté zálohy	70	66
Celkem dlouhodobé pohledávky	70	21 624

4.2. Pohledávky krátkodobé

Krátkodobé pohledávky činí 274 976 tis. Kč (k 31.12.2024: 202 689 tis. Kč).

Pohledávky po splatnosti činí 12 626 tis. Kč (k 31.12.2024: 8 806 tis. Kč), ke dni zveřejnění účetní závěrky bylo 3 455 tis. Kč uhrazeno.

Struktura krátkodobých pohledávek konsolidačního celku:

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Obchodní vztahy	256 003	170 805
Poskytnuté zálohy	10 816	19 226
Stát - daňové závazky a dotace	-	-
Dohadné účty aktivní	7 353	10 600
Jiné pohledávky	804	2 058
Celkem krátkodobé pohledávky	274 976	202 689

Nárůst krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů je popsán v oddílu C.

Krátkodobé poskytnuté zálohy představují zejména zálohy na připojení lokality realizovaných projektů vůči společnosti PREdistribuce, a.s. ve výši 3 045 tis. Kč (k 31.12.2024: 7 171 tis. Kč).

5 Krátkodobý finanční majetek

Společnost k 30. červnu 2025 ani 31. prosinci 2024 neevidovala žádný krátkodobý finanční majetek.

6 Peněžní prostředky

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Peněžní prostředky v hotovosti	41	41
Peněžní prostředky v bance	121 071	579 875
Celkem	121 112	579 916

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

7 Opravné položky

Opravné položky ke krátkodobým pohledávkám jsou k 30.6.2025 vytvořeny ve výši 7 260 tis. Kč (k 31.12.2024 byly tvořeny ve výši 7 260 tis. Kč). Opravné položky k zásobám skupina v roce 2025 ani v roce 2024 netvořila.

8 Vlastní kapitál

Vývoj vlastního kapitálu

2025	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2025	100 000	137 032	-2 706	-17 436	973 436	47 626	1 237 952
Převod zisku	-	-	-	6 352	41 274	-47 626	-
Příplatek mimo základní kapitál	-	55 000	-	-	-	-	55 000
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)	-	-	-405	-	-	-	-405
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň	-	-	85	-	-	-	85
Zisk za běžné období	-	-	-	-	-	304 803	304 803
Konečný stav 30.6.2025	100 000	192 032	-3 026	-11 084	1 014 710	304 803	1 597 435

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

2024	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly z přecenění	Jiný výsledek hospodaření minulých let	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2024	100 000	137 032	-	-	821 365	152 071	1 210 468
Převod zisku	-	-	-	-	152 071	-152 071	-
Změna oceň. rozdílů z přecenění (deriváty)	-	-	-3 425	-	-	-	-3 425
Dopad změny oceň. rozdílů z přecenění na odloženou daň	-	-	719	-	-	-	719
Dopad změny účetní politiky	-	-	-	-17 436	-	-	-17 436
Zisk za běžné období	-	-	-	-	-	47 626	47 626
Konečný stav 31.12.2024	100 000	137 032	-2 706	-17 436	973 436	47 626	1 237 952

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	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2025	300	-10	-1	289
Převod zisku	-	-1	1	-
Zisk za běžné období	-	-	-1	-1
Konečný stav 30.6.2025	300	-11	-1	288

2024	Základní kapitál	Nerozdělený zisk minulých let	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Celkem
Počáteční stav 1.1.2024	300	-9	-1	290
Převod zisku	-	-1	1	-
Zisk za běžné období	-	-	-1	-1
Konečný stav 31.12.2024	300	-10	-1	289

10 Rezervy

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní rezervy	Celkem
Zůstatek k 1.1.2025	40 713	4 321	45 034
Tvorba	63 872	-	63 872
Čerpání	-40 713	-	-40 713
Zůstatek rezerv k 30.6.2025	63 872	4 321	68 193

V konsolidačním celku jsou vytvořeny rezervy k 30.6.2025 ve výši 68 193 tis. Kč (k 31.12.2024: 45 034 tis. Kč).

Rezerva na daň z příjmů je vytvořena ve výši 63 872 tis. Kč (k 31.12.2024: 40 713 tis. Kč).

K 30.6.2025 je tvořena ostatní rezerva na DPH z darování komunikací ve výši 3 901 tis. Kč (k 31.12.2024: 3 901 tis. Kč) a rezerva na výplatu odložených odměn ve výši 420 tis. Kč (k 31.12.2024: 420 tis. Kč).

11 Závazky

11.1. Dlouhodobé závazky

Struktura dlouhodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Emitované dluhopisy	1 700 000	1 700 000
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 13	1 328 751	2 085 071
Dlouhodobé přijaté zálohy	1 008	15
Závazky z obchodních vztahů	69 921	36 670
Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba	187 507	238 049
Odložený daňový závazek – viz bod 18.2.	80 759	83 651
Jiné závazky	3 301	2 952
Celkem	3 371 247	4 146 408

Emitované dluhopisy

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 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností navýšení až do výše nominální hodnoty 700 000 tis. Kč do 30. dubna 2024, přičemž možnost navýšení byla využita v lednu 2024. 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.

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.

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

Specifikace ostatních dlouhodobých závazků

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

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

Závazky – ovládaná nebo ovládající osoba představují půjčku od mateřské společnosti úročenou 1R PRIBOR + 1 % p. a. v hodnotě 165 371 tis. Kč (k 31.12.2024 – 216 360 tis. Kč) splatnou dne 28.7.2026 a půjčku od mateřské společnosti úročenou 1R PRIBOR + 1 % p. a. v hodnotě 22 136 tis. Kč (k 31.12.2024 – 21 689 tis. Kč) splatnou dne 31.12.2026.

11.2. Krátkodobé závazky

Struktura krátkodobých závazků konsolidačního celku:

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Emitované dluhopisy	-	400 000
Závazky k úvěrovým institucím – viz bod 13	259 669	64 603
Krátkodobé přijaté zálohy	81 718	194 281
Závazky z obchodních vztahů	221 310	279 398
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	-	-
Závazky k zaměstnancům	1 808	1 592
Závazky ze sociálního a zdravotního zabezpečení	1 132	924
Stát - daňové závazky a dotace	7 524	32 140
Dohadné účty pasivní	33 146	73 608
Jiné závazky	569	529
Celkem	606 876	1 047 075

Emitované dluhopisy

Dluhopis Trigema REF VAR/25

Dluhopisy Trigema REF VAR/25 (ISIN CZ0003537367) byly emitovány 27. ledna 2022 v celkové nominální hodnotě 400 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč). Jedná se o dluhopisy

s pohyblivým úrokovým výnosem (6M PRIBOR + 2,3 % p.a.), splatným pololetně zpětně k 27. červenci a 27. lednu. Dluhopisy byly splaceny dne 27. ledna 2025. Transakční náklady na emisi byly 9 939 tis. Kč.

Transakční náklady 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.

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

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 rezidenčních projektech týkající se společností Trigema Projekt Kamýk s.r.o., Trigema Projekt Smíchov s.r.o. a Trigema Stodůlky a.s. (v roce 2024: společnosti Trigema Stodůlky a.s.).

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

Společnosti v rámci skupiny k 30. červnu 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 právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.) dle Smlouvy o zastavení podílu společnosti Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ve prospěch zástavního věřitele Československá obchodní banka, a.s., k zajištění pohledávek za dlužníkem Trigema Projekt Kamýk s.r.o. ze dne 29. listopadu 2021.

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

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

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 Lihovar Property s.r.o. ze dne 24. května 2024.

Zástavní právo k obchodnímu podílu společníka Trigema Real Estate a.s. ve prospěch zástavního věřitele Raiffeisenbank a.s. k zajištění dluhů společnosti Vinařství Property s.r.o. ze dne 17. září 2024.

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 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 Kappa s.r.o. ze dne 10. dubna 2025.

Smlouva o zřízení zástavního práva ke smlouvě o úvěru k nemovitostem společnosti Trigema Projekt Beta a.s. se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČO 247 94 686, vyplývající z úvěru ve výši 100 000 tis. Kč, splatného 19. července 2026.

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.

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 30.6.2025 (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)
30.04.2029	CZK	198 750	-3 830	30.04.2029	CZK	198 750	-3 425
Celkem CZK	x	198 750	-3 830	Celkem CZK	x	198 750	-3 425
31.03.2028	EUR	4 000	-	x	x	-	-
Celkem EUR	x	4 000	-	Celkem EUR	x	-	-

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

Odložená daňová pohledávka z derivátu ve výši 804 tis. Kč je vypočtena součinem reálné hodnoty zajišťujícího instrumentu a daňové sazby ve výši 21 % a proúčtována ve vlastním kapitálu – oceňovací rozdíl z přecenění majetku a závazků.

Vzniklý závazek z přecenění zajišťovacích derivátů je vykázán jako jiný závazek v rámci dlouhodobých závazků ve výši 3 301 tis. Kč (k 31.12.2024: 2 952 tis. Kč) a jiný závazek v rámci krátkodobých závazků ve výši 529 tis. Kč (k 31.12.2024: 473 tis. Kč).

13 Závazky k úvěrovým institucím

Struktura závazků konsolidačního celku k úvěrovým institucím

2025

Úvěr	Splatnost	Splátkový kalendář	Úrok. Sazba	Splatnost do 1 roku	Splatnost od 1 do 5 let	Splatnost v násled. letech	Celkem
Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	02.01.2026	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	194 500	-	-	194 500
Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o.	14.11.2025	jednorázově	1M PRIBOR + 2 % p. a.	45 000	-	-	45 000
Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.	30.11.2029	dílčí splátky	4,05/4,15 % p. a.	17 399	828 829	-	846 228
Úvěr Lihovar Property s.r.o.	30.04.2029	jednorázově	3M PRIBOR + 1,9 % p. a.	-	264 768	-	264 768
Úvěr Vinařství Property s.r.o.	30.11.2039	dílčí splátky	3M PRIBOR + 2,5% p.a.	2 770	11 077	26 077	39 924
Úvěr Trigema Projekt Kappa s.r.o.	31.03.2028	jednorázově	3M EURIBOR + 3% p.a.	-	198 000	-	198 000
Celkem				259 669	1 302 674	26 077	1 588 420

2024

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

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

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

Zajištění je do výše bankovního úvěru uvedeného v tabulce.

Forma zajištění úvěrů k 30.6.2025 je následující:

Úvěr Trigema Projekt Smíchov s.r.o.

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

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

Zástavní právo k pozemkům

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.

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

Úvěr Lihovar Property s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k pohledávkám z nájmu

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Dohoda o ručení Trigema Real Estate a.s.

Dohoda o ručení Trigema Rental Lihovar s.r.o.

Úvěr Vinařství Property s.r.o.

Zástavní právo k nemovitostem

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Vinkulace pojistných plnění

Ručitelské prohlášení Trigema a.s.

Úvěr Trigema Projekt Kappa s.r.o.

Zástavní právo k pohledávkám z bankovních účtů

Zástavní právo k nemovitým věcem

Zástavní právo k obchodnímu podílu

Zástavní právo k pohledávkám

14 Účty časového rozlišení

	Zůstatek k 30.6.2025	Zůstatek k 31.12.2024
Časové rozlišení aktivní		
Příjmy příštích období	-	75 068
Náklady příštích období	141 452	178 660
Celkem	141 452	253 728
Časové rozlišení pasivní		
Výdaje příštích období	-	671
Výnosy příštích období	78 486	322 907
Celkem	78 486	323 578

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

Náklady příštích období zahrnují zejména časové rozlišení transakčních nákladů souvisejících s emisí dluhopisů společnosti Trigema Real Estate Finance a.s., a to ve výši 33 036 tis. Kč (k 31.12.2024: 38 324 tis. Kč) a dále časové rozlišení nákladů na marketing a zprostředkování prodeje, které souvisejí s projekty ve společnostech Trigema Stodůlky a.s., Trigema Projekt Kamýk s.r.o. a Trigema Projekt Smíchov s.r.o., které se rozpouští do nákladů na základě prodeje daných projektů.

Výnosy příštích období v roce 2024 se vztahují k přijatým platbám v souvislosti s prodejem souboru bytových jednotek ve společnosti Trigema Stodůlky a.s., u kterých je vklad do katastru nemovitostí a předání naplánováno 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:

	1.1.2025 - 30.6.2025	1.1.2024 - 30.6.2024
Tržby z prodeje výrobků	1 673 494	640 521
Tržby z ostatních služeb	11 834	3 708
Tržby z nájmu	65 272	39 848
Celkem	1 750 600	684 077

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.).

16 Členění nákladů souvisejících s výkonovou spotřebou

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

	1.1.2025 - 30.6.2025	1.1.2024 - 30.6.2024
Spotřeba materiálu a energie	2 708	1 029
Služby	643 029	681 667
Celkem	645 737	682 696

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

17 Ostatní provozní náklady a výnosy

Ostatní provozní výnosy za období 1.1.2025 – 30.6.2025 jsou evidovány ve výši 34 583 tis. Kč (1.1.2024 - 30.6.2024: 32 tis. Kč). Za období 1.1.2025 - 30.6.2025 jsou tvořeny především výnosy z postoupení pohledávek ve výši 33 952 tis. Kč.

Ostatní provozní náklady za období 1.1.2025 – 30.6.2025 jsou evidovány ve výši 38 679 tis. Kč (1.1.2024 - 30.6.2024: 3 711 tis. Kč). Jsou tvořeny především poskytnutými dary ve výši 1 000 tis. Kč (1.1.2024 - 30.6.2024: 2 000 tis. Kč), poplatky a daněmi ve výši 2 159 tis. (1.1.2024 – 30.6.2024: 950 tis.), náklady na pojištění ve výši 669 tis. Kč (1.1.2024 – 30.6.2024: 482 tis. Kč) a odepsanými pohledávkami z postoupení ve výši 33 952 tis. Kč (1.1.2024 - 30.6.2024: 0 tis. Kč).

18 Daň z příjmů

18.1. Splatná daň

Splatná daň představuje odhad daně za zdaňovací období 1.1.2025 - 30.6.2025 ve výši 79 524 tis. Kč (1.1.2024 - 30.6.2024: 45 151 tis. Kč).

18.2. Odložená daň

Odložená daň za zdaňovací období 1.1.2025 - 30.6.2025 činí -2 808 tis. Kč (1.1.2024 - 30.6.2024: - 36 271 tis. Kč) a v konsolidované rozvaze a v konsolidovaném výkazu zisku a ztrát je vykázána:

	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 30.6.2025	Odložená daň. pohledávka (+) / závazek (-) k 31.12.2024
Dlouhodobý hmotný majetek	-3 422	-1 755
Zásoby – přecenění při akvizici	-79 131	-83 193
Opravné položky k pohledávkám	1 525	1 525
Časové rozlišení	-623	-1 035
Rezervy	88	88
SWAP	804	719
	-80 759	-83 651
Použitá sazba daně - tuzemsko	21 %	21 %

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

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

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

19 Analýza zaměstnanců a osobních nákladů

	1.1.2025 - 30.6.2025			1.1.2024 - 30.6.2024		
	Zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem	Zaměstnanci	členové řídících orgánů	Celkem
Počet	27	-	27	24	-	24
Mzdové náklady	11 883	-	11 883	10 146	-	10 146
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	4 211	-	4 211	3 596	-	3 596
Sociální náklady	559	-	559	405	-	405
Celkem	16 653	-	16 653	14 147	-	14 147
z toho odměny členů statutárních orgánů	-	-	-	-	-	-

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

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

20 Nákladové a výnosové úroky

Výnosové úroky ve výši 3 464 tis. Kč (1.1.2024 - 30.6.2024: 9 932 tis. Kč) představují úroky z termínovaných vkladů a bankovního cash poolingu.

Nákladové úroky vznikly z níže uvedených závazků:

	1.1.2025 - 30.6.2025	1.1.2024 - 30.6.2024
Úvěry Trigema Projekt Smíchov s.r.o.	5 668	26 212
Úvěr Trigema Projekt Kamýk s.r.o. (dříve Trigema Projekt Omega s.r.o.)	1 311	1 847
Úvěr Trigema Stodůlky a.s.	12 911	16 969
Úvěr Trigema Projekt Fragment s.r.o.	17 488	18 113
Úvěr Lihovar Property s.r.o.	7 710	2 285
Úvěr Vinařství Property s.r.o.	1 302	-
Dluhopisy Trigema Real Estate Finance a.s.	70 206	54 314
Půjčky Trigema Real Estate a.s.	4 459	4 533

Celkem	121 055	124 273
--------	---------	---------

21 Ostatní finanční náklady a výnosy

Ostatní finanční výnosy jsou tvořeny kurzovými zisky ve výši 18 561 tis. Kč (1.1.2024 - 30.6.2024: 863 tis. Kč).

Ostatní finanční náklady jsou ve výši 2 307 tis. Kč (1.1.2024 - 30.6.2024: 13 035 tis. Kč) a jsou tvořeny zejména kurzovými ztrátami ve výši 1 714 tis. Kč (1.1.2024 - 30.6.2024: 11 246 tis. Kč).

22 Informace o odměnách statutárním auditorům

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

23 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	
	30.6.2025	31.12.2024
Peněžní prostředky	121 112	579 916
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	121 112	579 916

C. Vztahy se spřízněnými osobami

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

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

	30.6.2025	31.12.2024
Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	254 527	164 420
Dlouhodobé závazky	237 189	254 479
Krátkodobé závazky	178 858	269 557
	1.1.2025 - 30.6.2025	1.1.2024 - 30.6.2024
Prodej výrobků, zboží a služeb	66 549	39 528
Výnosové úroky	-	-
Nákupy od spřízněných stran	504 800	589 916
Nákladové úroky	4 459	4 533

Krátkodobé pohledávky ve výši 129 001 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. Ve společnosti Trigema Stodůlky a.s. jsou pohledávky z titulu prodaných bytových jednotek vůči Soural Family Trust, soukromý svěřenský fond ve výši 83 077 tis. Kč (k 31.12.2024 – 0 tis. Kč).

Dlouhodobé závazky představují půjčky ve společnosti Trigema Real Estate a.s. od společnosti Trigema a.s. v hodnotě 187 508 tis. Kč, (2024: 238 049 tis. Kč), přičemž úroková sazba v roce 2025 i 2024 byla 1R PRIBOR + 1 % p. a., zbylou část tvoří závazky z obchodních vztahů v hodnotě 49 681 tis. Kč (2024: 16 430 tis. Kč), které představují zádržné vůči společnosti Trigema Building a.s.

Krátkodobé závazky představují závazky z obchodních vztahů v hodnotě 174 404 tis. Kč (2024: 268 319 tis. Kč), z nichž celkem 161 427 tis. Kč (2024: 247 499 tis. Kč) představují závazky vůči společnosti Trigema Building a.s. Krátkodobé závazky dále tvoří dohadné účty pasivní ve výši 3 462 tis. Kč (2024: 1 238 tis. Kč).

D. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

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

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 alternativní scénáře vývoje. Alternativní scénáře mimo jiné zahrnují 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.

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.

E. Další skutečnosti

Významné následné události

K datu sestavení účetní závěrky nejsou vedení společnosti známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily konsolidovanou účetní závěrku k 30. červnu 2025.

V Praze dne 24. září 2025



Ing. Marcel Soural

Předseda představenstva

Trigema Real Estate a.s.



Ing. Karel Branda

Místopředseda představenstva

Trigema Real Estate a.s.