

**Trigema Real Estate Finance a.s.**

**Výroční zpráva, účetní závěrka  
a zpráva auditora  
za rok 2018**

## Obsah:

### **I. Výroční zpráva**

- 1) Přehled činnosti společnosti
- 2) Statutární orgán a vnitřní členění společnosti
- 3) Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti
- 4) Hospodářské postavení společnosti
- 5) Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31. prosince 2018
- 6) Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty
- 7) Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu
- 8) Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí
- 9) Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy
- 10) Údaje o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí
- 11) Neauditorské služby
- 12) Čestné prohlášení
- 13) Vyhlášení o správě a řízení Společnosti (Emitenta cenných papírů)

### **II. Zpráva statutárního ředitele o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku**

### **III. Řádná účetní závěrka**

- 1) Výkaz o finanční pozici
- 2) Výkaz o úplném výsledku
- 3) Přehled o změnách ve vlastním kapitálu
- 4) Výkaz peněžních toků
- 5) Příloha v účetní závěrce

### **IV. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

### **V. Zpráva auditora**

## I. Výroční zpráva

### 1) Přehled činnosti společnosti

Společnost je založená za účelem vydání dluhopisů a následného poskytování vnitroskupinového financování, která nevykonává jinou podnikatelskou činnost.

### 2) Statutární orgán a vnitřní členění společnosti

#### *Statutární orgán*

Ing. Marcel Soural – statutární ředitel

#### *Člen správní rady*

Ing. Marcel Soural – člen správní rady

Společnost má monistický systém vnitřní struktury. Orgány společnosti jsou valná hromada, správní rada a statutární ředitel. Společnost má jediného akcionáře – Trigema Real Estate a.s., který vykonává funkci valné hromady. Valné hromady se účastní též členové správní rady a statutární ředitel. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů.

Správní rada má jediného člena. Jediný člen správní rady rozhoduje písemně a ke svému rozhodování přizve statutárního ředitele pozvánkou. Správní rada určuje základní zaměření obchodního vedení a dohlíží na řádný výkon obchodního vedení. Správní rada je kontrolním orgánem společnosti, který dohlíží na výkon působnosti statutárního ředitele a na činnost společnosti.

Společnost má jednoho statutárního ředitele. Statutární ředitel zabezpečuje obchodní vedení společnosti.

Pravomoci jednotlivých orgánů Společnosti jsou uvedené ve stanovách Společnosti, dostupné v Obchodním rejstříku ČR.

K 31. prosinci 2018 společnost neposkytla žádné peněžní ani nepeněžní plnění statutárnímu orgánu společnosti ani členům správní rady.

Základní kapitál společnosti je rozvržen na 5 ks kmenových listinných akcií na jméno o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 000 Kč. S každou akcií je spojen jeden hlas na valné hromadě. Všechny akcie jsou neomezeně převoditelné. Zakladatel – společnost Trigema Real Estate a.s. upsala všech 5 kusů akcií o jmenovité hodnotě jedné akcie 1 000 000 Kč za emisní kurs rovnající se jmenovité hodnotě.

### 3) Rozbor a vyhodnocení vývoje výkonnosti společnosti

#### Hlavní ekonomické ukazatele (tis. Kč)

	2017	2018
Zisk po zdanění	-552	1 676
Aktiva celkem	411 981	951 541
Vlastní kapitál	4 448	6 124

Společnost vykázala za účetní období roku 2018 zisk ve výši 1 676 tis. Kč, významnou část výsledku tvořili nákladové a výnosové úroky.

### 4) Hospodářské postavení společnosti

Stabilita společnosti je obchodním partnerům garantována silným akcionářským zázemím tvořeným mateřskou společností Trigema Real Estate a.s.

### 5) Významné skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni 31.12.2018

Od 31. prosince 2018 do data sestavení výroční zprávy nedošlo k žádným významným událostem.

## **6) Předpokládaný budoucí vývoj společnosti a hlavní rizika a nejistoty**

Prioritou společnosti je poskytování vnitroskupinového financování. Společnost působí téměř výhradně v rámci skupiny a není účastníkem vnějšího trhu.

## **7) Aktivity v oblasti vývoje a výzkumu**

Společnost nevykává aktivity v oblasti vývoje a výzkumu.

## **8) Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí**

Společnost nemá žádné přímé aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

## **9) Zaměstnanecké otázky a pracovněprávní vztahy**

Společnost neměla v roce 2018 žádné zaměstnance.

## **10) Údaje o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí**

Společnost nemá pobočku nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí.

## **11) Neauditorské služby**

Během roku končícího 31. prosince 2018 nebyly společnosti statutárním auditorem společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o. poskytnuty a vyfakturovány žádné neauditorské služby.

## **12) Čestné prohlášení**

Statutární ředitel Společnosti prohlašuje, že výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Emitenta za uplynulé účetní období a podle jeho nejlepšího vědomí, veškeré informace a údaje v této výroční zprávě

odpovídají vyhlídkám budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledkům hospodaření a žádné podstatné okolnosti nebyly vynechány.

### **13) Vyhlášení o správě a řízení Společnosti (Emitenta cenných papírů)**

Společnost nepřijala a neuplatňuje Kodex o řízení společnosti. Členové statutárních orgánů nedostávají finanční ani nefinanční odměny spojené s výkonem jejich funkce.

Společnost se řídí Prospektem vyhotoveným v souladu s nařízením Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, který obsahuje veškeré údaje o Emitentovi cenných papírů a dluhopisech. Prospekt, tak jako veškeré dokumenty v něm uvedené jsou přístupné v sídle Společnosti a též v elektronické podobě na internetové stránce Emitenta [www.trigema.cz](http://www.trigema.cz).

## **II. Zpráva předsedy představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku**

Statutární ředitel realizoval úkoly související s přípravou a vydáním dluhopisů 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.

Rád bych na tomto místě poděkoval všem, kteří se přímo či nepřímo podíleli na splnění úkolů roku 2018.

V Praze dne 29. dubna 2019



Ing. Marcel Soural

Statutární ředitel

### **III. Řádná účetní závěrka**

- 1) Výkaz o finanční pozici
- 2) Výkaz o úplném výsledku
- 3) Výkaz změn vlastního kapitálu
- 4) Výkaz peněžních toků
- 5) Příloha v účetní závěrce

Výše uvedené dokumenty jsou součástí účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. za rok 2018, která tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy za rok 2018.

### **IV. Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami**

Zpráva o vztazích mezi propojenými osobami tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy za rok 2018.

### **V. Zpráva auditora**

Zpráva auditora tvoří samostatnou přílohu výroční zprávy za rok 2018.



**Výkaz o finanční pozici**  
ke dni 31. prosince 2018

(v tis. Kč)

	Bod	31.prosince 2018	31.prosince 2017
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	493 343	193 200
Odložená daň		218	-
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>493 561</b>	<b>193 200</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	95 709	112 071
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	362 039	106 710
Ostatní aktiva		232	-
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>457 980</b>	<b>218 781</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>951 541</b>	<b>411 981</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
3.4.			
Základní kapitál		5 000	5 000
Nerozdělený zisk		1 124	-552
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>6 124</b>	<b>4 448</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Emitované dluhopisy	3.5.	931 873	398 440
Odložená daň		-	21
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>931 873</b>	<b>398 461</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
3.6.			
Závazky z obchodních vztahů		11 551	8 429
Ostatní závazky		1 993	643
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>13 544</b>	<b>9 072</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>951 541</b>	<b>411 981</b>

Příloha na stranách 5 až 28 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

**Výkaz o úplném výsledku**  
za rok končící 31. prosince 2018

(v tis. Kč)

	Bod	Rok končící 31. prosince 2018	Období od 20. září 2017 do 31. prosince 2017
Ostatní náklady	4.1.	-183	-329
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>-183</b>	<b>-329</b>
Výnosové úroky	4.2.	23 556	566
Nákladové úroky	4.3.	-21 849	-643
Ostatní finanční náklady	4.3.	-13	-125
<b>Finanční výsledek hospodaření</b>		<b>1 694</b>	<b>-202</b>
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		1 511	-531
Daň ze zisku		165	-21
<b>Zisk/(Ztráta) za období z pokračující činnosti</b>		<b>1 676</b>	<b>-552</b>
<b>Ukončené činnosti</b>			
Zisk/(Ztráta) za období z ukončených činností		-	-
<b>Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky</b>		<b>1 676</b>	<b>-552</b>
<b>Ostatní úplný výsledek</b>			
Ostatní úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		-	-
<b>Úplný výsledek za účetní období</b>		<b>1 676</b>	<b>-552</b>
<b>Úplný výsledek připadající na vlastníky</b>		<b>1 676</b>	<b>-552</b>
<b>Zisk/(Ztráta) na akcii (v Kč)</b>			
Základní	3.4.	335 199,95	-110 353,51
Zředený		335 199,95	-110 353,51

Příloha na stranách 5 až 28 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

**Výkaz změn vlastního kapitálu**  
za rok končící 31. prosince 2018

(v tis. Kč)

	<b>Základní kapitál</b>	<b>Nerozdělený zisk</b>	<b>Celkem</b>
Počáteční zůstatek k 1.1.2018	5 000	-552	4 448
Úplný výsledek za účetní období	-	1 676	1 676
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2018</b>	<b>5 000</b>	<b>1 124</b>	<b>6 124</b>

	<b>Základní kapitál</b>	<b>Nerozdělený zisk</b>	<b>Celkem</b>
Počáteční zůstatek k 20. 9. 2017	5 000	-	5 000
Úplný výsledek za účetní období	-	-552	-552
<b>Konečný zůstatek k 31. 12. 2017</b>	<b>5 000</b>	<b>-552</b>	<b>4 448</b>

Příloha na stranách 5 až 28 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

**Výkaz peněžních toků**  
za rok končící 31. prosince 2018

(v tis. Kč)

	Rok končící 31. prosince 2018	Období od 20. září 2017 do 31. prosince 2017
<b>Počáteční stav finančních prostředků</b>	<b>106 710</b>	<b>5 000</b>
<b>Zisk/ztráta před zdaněním</b>	<b>1 511</b>	<b>-531</b>
Provozní zisk před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	1 511	-531
Změna stavu ostatních aktiv	-232	-
Změna stavu závazků	-9 061	8 429
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	-1 707	78
Peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	-9 489	7 976
Zaplacené úroky	-17 037	-
Přijaté úroky	5 994	-
<b>Čisté peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti</b>	<b>-20 532</b>	<b>7 976</b>
<b>Peněžní toky vytvořené z investiční činnosti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Peněžní toky vytvořené z finanční činnosti</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Změna stavu pohledávek - poskytnuté půjčky	-266 217	-304 706
Změna stavu závazků - emise dluhopisů	542 078	398 440
<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>275 861</b>	<b>93 734</b>
Čisté zvýšení peněžních prostředků	255 329	101 710
<b>Konečný stav peněžních prostředků</b>	<b>362 039</b>	<b>106 710</b>

Příloha na stranách 5 až 28 je nedílnou součástí této účetní závěrky.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

## 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 a 2018 dluhopisy, kterými financuje projektové společnosti části skupiny zastřešené společností Trigema Real Estate a.s.

### *Akcionáři*

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

### *Sídlo společnosti*

Bucharova 2641/14  
158 00 Praha 5 - Stodůlky  
Česká republika

### *Identifikační číslo*

064 49 468

### *Členové statutárního orgánu k 31. prosinci 2018*

#### *Statutární ředitel*

Ing. Marcel Soural

#### *Předseda správní rady*

Ing. Marcel Soural

### *Změny v obchodním rejstříku v roce 2018*

V roce 2018 nebyly do obchodního rejstříku zapsány žádné změny.

### *Zaměstnanci*

Společnost nemá vlastní zaměstnance. Vedení společnosti vykonává statutární ředitel. Společnost využívá pro zajišťování předmětu činnosti a chodu společnosti služeb spřízněných stran.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

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

### *Prohlášení o shodě*

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

### *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.

Společnost je součástí konsolidačního celku Trigema a.s. a dobrovolného konsolidačního celku Trigema Real Estate a.s.

Společnost vznikla 20. září 2017 a tudíž Výkaz o úplném výsledku a Výkaz peněžních toků za předcházející období jsou sestaveny za období od 20. září 2017 do 31. prosince 2017. Z tohoto důvodu nejsou údaje ve Výkazu o úplném výsledku a Výkazu peněžních toků srovnatelné.

### *2.2. Úpravy IFRS a nové interpretace*

#### **2.2.1. Úpravy IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou závazně účinné pro období začínající 1. lednem 2018**

Účetní jednotka posoudila dopad nově účinných standardů na její účetní závěrku. Níže jsou uvedeny relevantní novelizace:

**V roce 2018 Společnost aplikovala standard IFRS 9** (včetně novelizace v roce 2014) a související dodatky k ostatním IFRS standardům, které byly platné k 1. lednu 2018 nebo později. Definované možnosti přechodu umožňují Společnosti nepřepočítávat zpětně srovnatelné údaje, a Společnost tuto možnost využila.

Standard IFRS 9 stanovuje nové požadavky na:

1. Klasifikace a ocenění finančních aktiv a závazků
2. Metodiku pro stanovení znehodnocení finančních aktiv
3. Obecné zajišťovací účetnictví – toto není pro Společnost aplikovatelné, Společnost nemá zajišťovací účetnictví

# Trigema Real Estate Finance a.s.

## Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

Popis přijetí těchto nových požadavků včetně finančního vyčíslení dopadu do finančních výkazů Společnosti je uveden níže.

Níže jsou popsány hlavní požadavky standardu IFRS 9:

- veškerá vykázaná finanční aktiva, na něž se vztahuje standard IFRS 9, by měla být následně oceněna zůstatkovou cenou nebo reálnou hodnotou. Konkrétně dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkasovat smluvní peněžní toky, a u nichž vznikají na základě smluvních podmínek peněžní toky, které jsou výhradně splátkami jistiny a úroků z nesplacené jistiny, jsou obecně oceňovány zůstatkovou cenou na konci následujících účetních období. Dluhové nástroje držené v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo inkasováním smluvních peněžních toků a prodejem finančních aktiv, a jejichž smluvní podmínky vedou ve stanovených datech ke vzniku peněžních toků, které představují pouze platby jistiny a úroku z neuhrazené jistiny, jsou obecně oceněny reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI). Všechny ostatní dluhové nástroje a kapitálové nástroje jsou oceňovány reálnou hodnotou na konci následujících účetních období. Podle IFRS 9 se mohou navíc účetní jednotky neodvolatelně rozhodnout, že budou prezentovat následné změny v reálné hodnotě kapitálové investice (která není určena k obchodování) v ostatním úplném výsledku a že v hospodářském výsledku budou obecně vykazovat pouze příjmy z dividend.

Vedení společnosti přezkoumalo a zhodnotilo stávající finanční aktiva k 1. lednu 2018 na základě skutečností a okolností, které k tomuto datu existovaly, a dospělo k závěru, že počáteční aplikace IFRS 9 nemá dopad na finanční aktiva skupiny, pokud jde o jejich klasifikaci a oceňování, protože společnost evidovala k datu přechodu pouze finanční aktiva původně klasifikovaná jako držená do splatnosti a pohledávky podle IAS 39, které byly původně oceněny v naběhlé hodnotě, a které jsou nadále oceňovány v naběhlé hodnotě podle IFRS 9, protože jsou drženy v rámci obchodního modelu za účelem shromáždění smluvních peněžních toků, tedy které spočívají výhradně v platbách jistiny a úroků z nesplacené jistiny.

- Pokud jde o ocenění finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, IFRS 9 vyžaduje, aby byla výše změny reálné hodnoty finančního závazku vztahující se ke změnám úvěrového rizika tohoto závazku vykázána v ostatním úplném výsledku, pokud by zaúčtování důsledků změn úvěrového rizika závazku v ostatním úplném výsledku nevedlo k nekonzistentnosti účtování v hospodářském výsledku nebo k nárůstu této nekonzistentnosti. Změny reálné hodnoty týkající se úvěrového rizika finančního závazku nejsou následně reklasifikovány do hospodářského výsledku. Dříve byla podle standardu IAS 39 celá výše změny reálné hodnoty finančního závazku označeného jako v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty vykázána v hospodářském výsledku.

Prvotní vykázaní finančních závazků dle IFRS 9 nemělo žádný vliv na klasifikaci a ocenění finančních závazků Společnosti.

- V souvislosti se snížením hodnoty finančních aktiv IFRS 9 vyžaduje model očekávané úvěrové ztráty oproti modelu vzniklé úvěrové ztráty vyžadované standardem IAS 39. Model očekávané úvěrové ztráty vyžaduje, aby účetní jednotka účtovala o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto

# Trigema Real Estate Finance a.s.

## Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

očekávaných úvěrových ztrát k datu každé účetní závěrky, a tím zohlednila změny úvěrového rizika od prvotního vykázání. Jinými slovy již není nutné, aby před vykázáním úvěrových ztrát vznikla úvěrová událost.

Vzhledem k tomu, že se společnost rozhodla nepřepřepočítávat srovnávací ukazatele za účelem posouzení, zda k došlo významnému nárůstu úvěrového rizika od prvotního zaúčtování finančních nástrojů, které zůstanou účtovány k datu prvotního uplatnění IFRS 9 (tj. k 1. lednu 2018), společnost porovnála úvěrové riziko těchto finančních nástrojů ke dni jejich prvotního vykázání a k 1. lednu 2018, a při tomto posouzení došla k závěru, že nedochází k významné změně v ocenění, hodnotě nebo vykázání oproti původnímu standardu.

**V roce 2018 Společnost aplikovala standard IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky a Vysvětlení k tomuto standardu z 12. dubna 2016 (Účinný pro roční účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později. Dřívější použití je povoleno.)**

V květnu 2014 byl vydán IFRS 15, který zavádí pro účetní jednotky jednotný komplexní model účtování výnosů ze smluv se zákazníky. IFRS 15 nahrazuje od data své účinnosti stávající pokyny pro vykazování výnosů včetně IAS 18 Výnosy, IAS 11 Smlouvy o zhotovení a související interpretace.

Základním principem IFRS 15 je, že účetní jednotka vykazuje výnosy s cílem zachytit převod přislíbeného zboží nebo služeb zákazníkům v částce, která vyjadřuje protiplnění, na něž bude mít účetní jednotka dle očekávání právo výměnou za toto zboží či služby. Konkrétně standard zavádí pětikrokový přístup k vykazování a oceňování výnosů:

Krok 1: Identifikace smlouvy se zákazníkem

Krok 2: Identifikace jednotlivých povinností k plnění („PP“)

Krok 3: Určení ceny transakce

Krok 4: Přiřazení ceny transakce k jednotlivým PP

Krok 5: Vykázání výnosů, pokud (nebo jakmile) jsou splněny PP

Podle IFRS 15 vykáže účetní jednotka výnos, pokud (nebo jakmile) je splněna povinnost k plnění, tj. pokud „kontrola“ nad zbožím či službami souvisejícími s příslušnou povinností k plnění je převedena na zákazníka. Standard obsahuje mnohem více detailních pokynů týkajících se specifických scénářů. Navíc jsou standardem vyžadována rozsáhlá zveřejnění.

Vzhledem k povaze činnosti společnosti přijetí tohoto standardu od 1.1.2018 nemělo žádný dopad na účetní závěrku společnosti.



# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

## 2.3.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2018

Společnost posoudila nové standardy, novely standardů a interpretací přijatých EU, ale dosud neúčinných a neaplikovaných při sestavování účetní závěrky. Dále jsou uvedeny ty, které mohou být relevantní pro společnost.

- Úpravy standardu IFRS 9 prvek předčasného splacení s negativní kompenzací

### Úpravy IFRS 9 prvek předčasného splacení s negativní kompenzací

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající dnem 1.1 2019 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno.)

- **Porušení podmínky smluvních peněžních toků:**  
Pokud není splněna podmínka u smluvních peněžních toků, kdy smluvní peněžní toky představují pouze splátky jistiny a úroků a v případě ukončení smlouvy dlužníkem musí věřitel provést vypořádání (označováno jako zisk z předčasného splacení) - standard IFRS 9 nově upravuje stávající požadavky ohledně práv na ukončení smlouvy tak, aby bylo možné provádět ocenění naběhlou hodnotou (nebo v závislosti na obchodním modelu, reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku) i v případě splátek s negativní kompenzací. Znaménko částky předčasného splacení může být i záporné (v závislosti na úrokové sazbě platné v době ukončení smlouvy může být úhrada poukázána i ve prospěch smluvní strany, která realizuje předčasné splacení). Nicméně výpočet kompenzace musí být stejný jak v případě pokuty při předčasném splacení, tak i v případě zisku při předčasném splacení.
- **Úpravy, které nezpůsobí odúčtování finančního závazku:**  
Účetní jednotka vykazuje jakoukoliv úpravu naběhlé hodnoty finančního závazku, která vyplývá z úpravy nebo změny zisku nebo ztráty k datu úpravy nebo změny. Pokud byla v minulosti upravena efektivní úroková sazba, bude nutné provést retrospektivní změnu účetního zachycení, nikoli změnu výše naběhlé hodnoty.

Společnost zatím neplánuje dřívější aplikaci standardu, avšak v současné době nepředpokládá, že by měl významný dopad vzhledem k předpokládanému účelu společnosti.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

## Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

### 2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky

#### 2.3.1. Výnosy

Společnost k 1. lednu 2018 přijala a aplikovala nový účetní standard IFRS 15 upravující způsob vykazování výnosů ze smluv se zákazníky. Vliv aplikace nového účetního standardu IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky je popsán v bodu 2.2.1.

#### 2.3.2. Náklady

Náklady na služby jsou účtovány do období, s nímž věcně a časově souvisejí.

#### 2.3.3. Finanční výnosy a finanční náklady

##### a) Finanční výnosy

Finanční výnosy zahrnují zejména úrokové výnosy z bankovních účtů a úroky z poskytnutých úvěrů.

Výnosové úroky z finančních aktiv se vykazují, pokud je pravděpodobné, že ekonomické užítky poplynou do společnosti a částka výnosu může být spolehlivě oceněna. Časové rozlišení výnosových úroků se uskutečňuje s ohledem na neuhrazenou jistinu, přičemž se použije příslušná efektivní úroková míra, tj. úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na jeho čistou účetní hodnotu.

##### b) Finanční náklady

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky.

Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

#### 2.3.4. Cizí měny

Funkční měnou společnosti je česká koruna.

Transakce v cizích měnách jsou přepočteny na příslušnou funkční měnu společnosti kurzem platným k datu transakce. Ke každému konci účetního období se peněžní položky v cizí měně přepočítávají za použití měnového kurzu k tomuto datu. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v reálné hodnotě vyjádřené v cizí měně, se přepočítávají za použití měnového kurzu platného k datu určení reálné hodnoty. Nepeněžní položky, které jsou oceněny v historických cenách vyjádřených v cizí měně, se nepřepočítávají.

Kursové rozdíly vznikající při přepočtu jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

## 2.3.5. Daň z příjmů

Splatná a odložená daň se zahrnuje do hospodářského výsledku, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu.

Náklad na daň z příjmů se počítá za pomoci platné daňové sazby z účetního zisku zvýšeného nebo sníženého o trvale nebo dočasně daňově neuznatelné náklady a nezdaňované výnosy (např. tvorba a zúčtování ostatních rezerv a opravných položek, náklady na reprezentaci, rozdíl mezi účetními a daňovými odpisy atd.). Dále se zohledňují položky snižující základ daně (dary), odčitatelné položky (daňová ztráta, náklady na realizaci projektů výzkumu a vývoje) a slevy na dani z příjmů.

Odložená daň se vykáže na základě přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce a jejich daňovou základnou použitou pro výpočet zdanitelného zisku. Odložené daňové závazky se uznávají obecně u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložené daňové pohledávky se obecně uznávají u všech odčitatelných přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že zdanitelný zisk, proti kterému se budou moci využít odčitatelné přechodné rozdíly, bude dosažen. Tyto odložené daňové pohledávky a závazky se nevykazují, pokud přechodný rozdíl vzniká z prvotního vykázání (kromě podnikových kombinací) aktiv či závazků v rámci transakce, která neovlivňuje zdanitelný ani účetní zisk. O odložených daňových závazcích se dále neúčtuje, pokud přechodné rozdíly vzniknou při prvotním vykázání goodwillu.

Účetní hodnota odložených daňových pohledávek se posuzuje vždy ke konci účetního období a snižuje se, pokud již není pravděpodobné, že budoucí zdanitelný zisk bude schopen odloženou daňovou pohledávku pokrýt v celkové nebo částečné výši.

Odložené daňové závazky a pohledávky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných, resp. vyhlášených do konce účetního období.

Oceňování odložených daňových závazků a pohledávek zohledňuje daňové důsledky, které vyplynou ze způsobu, jakým účetní jednotka ke konci účetního období očekává úhradu nebo vyrovnání účetní hodnoty svých aktiv a závazků.

## 2.3.6. Rezervy

Rezervy se vykáží, má-li účetní jednotka současný (smluvní nebo mimosmluvní) závazek, který je důsledkem minulé události, přičemž je pravděpodobné, že účetní jednotka bude muset tento závazek vypořádat a výši takového závazku je možné spolehlivě odhadnout.

Částka vykázaná jako rezerva je nejlepším odhadem výdajů, které budou nezbytné k vypořádání současného závazku vykázaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

současného závazku, účetní hodnota rezervy se rovná současné hodnotě těchto peněžních toků (pokud je efekt časové hodnoty peněz významný).

Pokud se očekává, že některé nebo veškeré výdaje nezbytné k vypořádání rezervy budou nahrazeny jinou stranou, vykáže se pohledávka na straně aktiv, pokud je prakticky jisté, že Účetní jednotka náhradu obdrží a výši takové pohledávky je možné spolehlivě určit.

## 2.3.7. Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a finanční závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení nebo vydání finančních aktiv nebo finančních závazků (jiných než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykázání přičítají k reálné hodnotě resp. odečítají od reálné hodnoty finančních aktiv nebo finančních závazků. Transakční náklady, které lze přímo přiřadit pořízení finančních aktiv nebo finančních závazků oceněných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, se okamžitě vykazují v hospodářském výsledku.

### a) Finanční aktiva

Finanční aktiva jsou dle IFRS 9 klasifikována jako nástroje následně oceněné naběhlou hodnotou, reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

V souladu s IFRS 9 jsou finanční aktiva obecně klasifikována dle obchodního modelu společnosti pro řízení finančních aktiv a zároveň dle charakteristiky smluvních peněžních toků daného finančního aktiva.

Finanční aktiva jsou oceněna naběhlou hodnotou, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Dluhová finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, pokud jsou splněny obě následující podmínky:

- finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv, a
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní data peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

## Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

Při prvotním zaúčtování jednotlivých investic do kapitálových nástrojů, které nejsou určeny k obchodování a které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou do zisku a ztráty, si společnost může neodvolatelně zvolit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku. Tato volba se provádí pro každou jednotlivou investici zvlášť.

Všechna ostatní finanční aktiva, která nejsou oceněna naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou oceněna reálnou hodnotou do zisku a ztráty.

### *Znehodnocení finančních aktiv*

Dle modelu očekávaných úvěrových ztrát účetní jednotka vždy účtuje o očekávaných úvěrových ztrátách a o změnách těchto očekávaných úvěrových ztrát. Hodnota očekávaných úvěrových ztrát by měla být aktualizována ke každému datu účetní závěrky, aby obsahovala změny úvěrového rizika od počátečního vykazání.

Účetní jednotka stanovuje očekávanou úvěrovou ztrátu pro půjčky poskytnuté spřízněným stranám na základě posouzení rizika a odhadovaného ratingu dlužníka.

### *Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty*

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykazány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

### b) Finanční závazky a kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou

#### Klasifikace jako dluh nebo vlastní kapitál

Dluhové a kapitálové nástroje vydané společností se klasifikují jako finanční závazky nebo jako vlastní kapitál podle obsahu smluvní dohody a definic finančního závazku a kapitálového nástroje.

#### Kapitálové nástroje

Kapitálový nástroj je jakákoliv smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků. Kapitálové nástroje vydané účetní jednotkou se vykazují v hodnotě přijatých plateb snížené o přímé náklady na emisi.

Odkup vlastních kapitálových nástrojů společnosti je vykázán a odečten přímo ve vlastním kapitálu. Při koupi, prodeji, vydání nebo zrušení vlastních kapitálových nástrojů společnosti se do hospodářského výsledku nevykazuje žádný zisk nebo ztráta.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

## Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

### Ostatní finanční závazky

Ostatní finanční závazky (včetně půjček, ostatních závazků a závazků z obchodního styku) se následně oceňují v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Metoda efektivní úrokové míry se používá k výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby (včetně všech poplatků a bodů zaplacených nebo přijatých, které tvoří nedílnou součást efektivní úrokové míry, transakčních nákladů a ostatních premií nebo diskontů) po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

### 2.3.6. Spřízněné strany

Spřízněná strana je osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku.

a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby jsou spřízněni s vykazující účetní jednotkou, pokud tato osoba

- Ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku
- Má podstatný vliv na vykazující účetní jednotku, nebo
- Je členem klíčového vedení vykazující účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:

- Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny
- Jedna účetní jednotka je přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženým či společným podnikem člena skupiny, jejíž členem je i druhá účetní jednotka).
- Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- Účetní jednotka je plánem požitků po skončení pracovního poměru ve prospěch zaměstnanců vykazující účetní jednotky, nebo účetní jednotky, která je spřízněná s vykazující účetní jednotkou. Je-li samotná vykazující účetní jednotka takovýmto plánem, finančně přispívající zaměstnavatelé jsou rovněž spřízněnými s vykazující účetní jednotkou.
- Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou identifikovanou v bodu (a).
- Identifikovaná osoba, která ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového managementu účetní jednotky (mateřského podniku).

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

## 2.4. Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích.

Informace o předpokladech a nejistotách, s nimiž je spojeno riziko nutnosti provést významnou úpravu v následujícím účetním období, jsou uvedeny v následujících bodech:

- o bod 3.1 – Snížení hodnoty poskytnutých půjček

### *Stanovení reálné hodnoty*

Řada účetních postupů a zveřejňovaných informací vyžaduje, aby byla stanovena reálná hodnota finančních a nefinančních aktiv a závazků.

Při stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku využívá společnost v co nejširším rozsahu údaje zjistitelné na trhu.

Reálné hodnoty jsou v souladu požadavků IFRS 13 na základě použití odlišných vstupních údajů rozděleny do kategorií o různých úrovních:

- (1) Úroveň 1: ceny kótované (neupravené) na aktivních trzích pro identická aktiva nebo závazky;
- (2) Úroveň 2: jiné než kótované ceny vstupů obsažené v úrovni 1, které je možné zjistit u aktiva nebo závazku, a to buď přímo (např. ceny), nebo nepřímo (např. odvozením od cen);
- (3) Úroveň 3: metoda ocenění, pro kterou významné vstupy pro určení reálné hodnoty jsou nejméně pozorovatelné.

Další informace týkající se oceňování reálnou hodnotou a hierarchie reálné hodnoty jsou v bodě 6.

## 2.5 Změny účetních politik

Při přípravě účetní závěrky byly aplikovány účetní politiky konzistentně s politikami aplikovanými pro účetní závěrku k 31. prosinci 2017, a to s přihlédnutím k výše uvedené analýze dopadů standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2018.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

## 3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

### 3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

2018	1-2 roky	2-5 let	>5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	166 925	326 418	-	493 343
Snížení hodnoty	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>166 925</b>	<b>326 418</b>	<b>-</b>	<b>493 343</b>

2017	1-2 roky	2-5 let	>5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	-	193 200	-	193 200
Snížení hodnoty	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>193 200</b>	<b>-</b>	<b>193 200</b>

Součástí dlouhodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které mají splatnost jako jistina půjčky.

Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 4,17% p.a.

### 3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Půjčky spřízněným osobám	95 709	112 071
Snížení hodnoty	-	-
<b>Celkem</b>	<b>95 709</b>	<b>112 071</b>

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 úrokovou sazbou 6M PRIBOR + 4,17% p.a.



# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

## 3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Peněžní prostředky v bance	362 039	106 710
<b>Celkem</b>	<b>362 039</b>	<b>106 710</b>

Společnost k 31. prosinci 2018 peněžní prostředky v hotovosti nemá (k 31.12.2017 žádné peněžní prostředky v hotovosti neměla).

## 3.4. Vlastní kapitál

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

### Základní kapitál

Kmenové akcie byly vydány v podobě listinných kmenových akcií na jméno. Základní kapitál je splacen v plné výši.

	31.12.2018	31.12.2017
Počet kmenových akcií na počátku účetního období	5	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie během účetního období	-	-
<b>Počet kmenových akcií na konci období</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
<b>Základní kapitál (v tis. Kč)</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

## Zisk na akcii 2018

### Zisk/ztráta připadající na vlastníky (základní)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za rok 2018 (v Kč)	1 676 000	1 676 000
<b>Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)</b>	<b>1 676 000</b>	<b>1 676 000</b>

### Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2018	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
<b>Počet kmenových akcií k 31.12.2018</b>	<b>5</b>		<b>5</b>
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2018	5		5
<b>Zisk/ztráta na akcii 2018 (v Kč)</b>			<b>335 199,95</b>

### Zisk/ztráta připadající na vlastníky (zředěný)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za rok 2018 (v Kč)	1 676 000	1 676 000
<b>Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)</b>	<b>1 676 000</b>	<b>1 676 000</b>

### Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 1.1.2018	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
<b>Počet kmenových akcií k 31.12.2018</b>	<b>5</b>		<b>5</b>
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2018	5		5
<b>Zisk/ztráta na akcii 2018 (v Kč)</b>			<b>335 199,95</b>

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

## Zisk na akcii 2017

### Zisk/ztráta připadající na vlastníky (základní)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za období 20.9.2017-31.12.2017 (v Kč)	-551 768	-551 768
<b>Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)</b>	<b>-551 768</b>	<b>-551 768</b>

### Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 20.9.2017	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
<b>Počet kmenových akcií k 31.12.2017</b>	<b>5</b>		<b>5</b>
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2017	5		5
<b>Zisk/ztráta na akcii za období 20.9.2017-31.12.2017 (v Kč)</b>			<b>-110 353,51</b>

### Zisk/ztráta připadající na vlastníky (zředěný)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za období 20.9.2017-31.12.2017	-551 768	-551 768
<b>Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)</b>	<b>-551 768</b>	<b>-551 768</b>

### Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 20.9.2017	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
<b>Počet kmenových akcií k 31.12.2017</b>	<b>5</b>		<b>5</b>
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 31.12.2017	5		5
<b>Zisk/ztráta na akcii za období 20.9.2017-31.12.2017 (v Kč)</b>			<b>-110 353,51</b>

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

## 3.5. Emitované dluhopisy

	k 31. 12. 2018		k 31. 12. 2017	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy Trigema I. VAR/2020	45 000	443 348	40 728	398 440
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>45 000</b>	<b>443 348</b>	<b>40 728</b>	<b>398 440</b>
Emitované dluhopisy Trigema II. 5,10/2023	50 000	488 525	-	-
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
<b>Celkem</b>	<b>50 000</b>	<b>488 525</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>95 000</b>	<b>931 873</b>	<b>40 728</b>	<b>398 440</b>
časově rozlišené úroky - Trigema I. VAR/2020		1 069		643
časově rozlišené úroky - Trigema II. 5,10/2023		850		-
<b>Časově rozlišené úroky - celkem</b>		<b>1 919</b>		<b>643</b>
<b>Celkem</b>		<b>933 792</b>		<b>399 083</b>

### Dluhopis Trigema I. VAR/2020

Dluhopisy Trigema I. VAR/2020 (ISIN CZ0003518078) společnost emitovala dne 15. prosince 2017, přičemž další tranše proběhly v lednu roku 2018. Nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč a celková nominální hodnota emitovaných dluhopisů je 450 000 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem (6 M PRIBOR + 2,95% marže), který je splatný pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci. Dluhopisy jsou splatné 15. prosince 2020. Transakční náklady na emisi byly 9 144 tis. Kč.

### Dluhopis Trigema II. 5,10/2023

Dluhopisy Trigema II. 5,10/2023 (ISIN CZ0003520603) byly emitovány 19. prosince 2018 v celkové nominální hodnotě Kč 500 000 tis. Kč (nominální hodnota dluhopisu je 10 tis. Kč) s možností upsání dalších dluhopisů do výše nominální hodnoty 675 000 tis. Kč do konce roku 2019. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10% p.a.), splatným pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 tis. Kč.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

Dluhopisy jsou vykazovány po odečtení nákladů spojených s emisí. Tyto náklady jsou během existence dluhopisů postupně rozpouštěny do výkazu zisku a ztráty.

Dluhopisy jsou zajištěné ručením poskytnutým společnostmi Trigema Real Estate a.s.

## 3.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů - třetí strany	11 551	8 429
<b>Celkem</b>	<b>11 551</b>	<b>8 429</b>

Závazky z obchodních vztahů obsahují zejména náklady spojené s emisí dluhopisů, splatné v lednu následujícího účetního období.

Ostatní závazky k 31.12.2018 představují vytvořený dohad na daň z příjmů za rok 2018 ve výši 74 tis. a časově rozlišené úrokové náklady z dluhopisů za období 19.12.2018-31.12.2018 ve výši 1 919 tis. (k 31.12.2017 vypočtené úrokové náklady z dluhopisů za období 15.12.2017- 31.12.2017 ve výši 643 tis.) splatné v červnu následujícího účetního období.

## 4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

### 4.1. Ostatní náklady

	2018	20.9.2017 - 31.12.2017
Ostatní náklady	183	329
<b>Celkem</b>	<b>183</b>	<b>329</b>

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

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

## 4.2. Výnosové úroky

	2018	20.9.2017 - 31.12.2017
Úroky z poskytnutých půjček	23 556	566
<b>Celkem</b>	<b>23 556</b>	<b>566</b>

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám.

## 4.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	2018	20.9.2017 - 31.12.2017
Úroky z emitovaných dluhopisů	21 849	643
<b>Celkem</b>	<b>21 849</b>	<b>643</b>

Nákladové úroky představují úroky z emitovaných dluhopisů ve výši efektivní úrokové sazby.

Ostatní finanční náklady obsahují náklady související s emisí dluhopisů.

## 5. Řízení finančních rizik

Finanční rizika připadající v úvahu:

- Riziko likvidity
- Úvěrové riziko
- Řízení kapitálu
- Úrokové riziko
- Měnové riziko
- Reálné hodnoty a finanční instrumenty

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

## Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, která hrozí, jestliže protistrana v transakci s finančním nástrojem nesplní své smluvní závazky. Toto riziko vzniká především v oblasti poskytnutých půjček. K 31. prosinci 2018 ani k 31. prosinci 2017 neměla společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

### Úvěrové riziko podle typu protistrany

Aktiva	2018			2017		
	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	362 039	362 039	-	106 710	106 710
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	232	-	232	-	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	589 052	-	589 052	305 271	-	305 271
<b>Celkem</b>	<b>589 284</b>	<b>362 039</b>	<b>951 323</b>	<b>305 271</b>	<b>106 710</b>	<b>411 981</b>

Vzhledem k povaze poskytnutých půjček a rizikovosti protistran společnost neočekává žádné ztráty.

### Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

Aktiva	2018		2017	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	362 039	362 039	106 710	106 710
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	232	232	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	589 052	589 052	305 271	305 271
<b>Celkem</b>	<b>951 323</b>	<b>951 323</b>	<b>411 981</b>	<b>411 981</b>

## Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádají prostřednictvím peněz nebo jiných finančních aktiv.

Společnost dbá standardně na to, aby měla dostatek hotovosti a aktiv s krátkodobou splatností k okamžitému použití na krytí očekávaných provozních nákladů, a to včetně splácení finančních závazků, nikoliv však na krytí nákladů z potenciálních dopadů extrémních situací, které nelze přiměřeně předvídat, například přírodních katastrof.

Níže uvedená tabulka uvádí rozbor finančních aktiv a závazků společnosti v členění podle splatnosti, konkrétně podle doby, která zbývá od rozvahového dne do data smluvní splatnosti.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

	2018			2017		
	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let
<b>Aktiva</b>						
Peníze a peněžní ekvivalenty	362 039	362 039	-	106 710	106 710	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	232	232	-	-	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	589 052	95 709	493 343	305 271	112 071	193 200
<b>Celkem</b>	<b>951 323</b>	<b>457 980</b>	<b>493 343</b>	<b>411 981</b>	<b>218 781</b>	<b>193 200</b>

	2018			2017		
	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let
<b>Závazky</b>						
Finanční nástroje a finanční závazky	931 873	-	931 873	398 440	-	398 440
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	13 544	13 544	-	9 072	9 072	-
<b>Celkem</b>	<b>945 417</b>	<b>13 544</b>	<b>931 873</b>	<b>407 512</b>	<b>9 072</b>	<b>398 440</b>

	2018			2017		
	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let	Účetní hodnota	do 1 roka	1-5 let
<b>Celkem čistý stav rizika likvidity</b>	5 906	444 436	-438 530	4 469	209 709	-205 240
<b>Kumulovaný stav rizika likvidity</b>		450 342	11 812		214 178	8 938

## Měnové riziko

Společnost nečelí riziku změny směnných kurzů, jelikož všechny transakce jsou realizovány ve funkci měně společnosti (v Kč).

## Úrokové riziko

Společnost je vystavena riziku změn úrokových sazeb. Společnost emitovala dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem a rovněž z poskytnutých půjček plynou společnosti variabilní úrokové výnosy. K 31. prosinci 2018 společnost nevyužívá ani k 31. prosinci 2017 nevyužívala žádné formy zajištění (nemá uzavřeny žádné úrokové swapy ani jiné deriváty).



# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

## Projektové riziko

Společnost je z titulu předmětu své činnosti závislá na úspěšnosti podnikání spřízněných společností. Spřízněné společnosti realizují developerské projekty, které jsou obchodovatelné v průběhu celého životního cyklu projektu a dále jsou spřízněné osoby řízeny dostatečně zkušeným managementem s prokázaným know-how. Proto se společnost neobává rizika, že půjčky nebudou splaceny v době splatnosti a rizika, že nedojde k úhradě dluhopisů vůči investorům v daném termínu.

## 6. Reálné hodnoty

Kategorie finančních nástrojů

Finanční aktiva společnosti zahrnují poskytnuté půjčky a ostatní aktiva a peníze a peněžní ekvivalenty. Finanční závazky společnosti zahrnují emitované dluhopisy, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Účetní hodnoty těchto finančních aktiv a závazků přiměřeně odpovídají jejich reálným hodnotám.

---

<u>Aktiva</u>	<u>Hierarchie reálné hodnoty</u>
Peníze a peněžní ekvivalenty	--
Poskytnuté půjčky	Úroveň 3

---

<u>Závazky</u>	<u>Hierarchie reálné hodnoty</u>
Emitované dluhopisy	Úroveň 2
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	--

---

## 7. 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.

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

## 8. Transakce se spřízněnými stranami

### 7.1. Obchodní transakce

#### Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

	Zůstatek k 31.12.2018	Zůstatek k 31.12.2017
Trigema a.s.	60	29
Trigema Real Estate a.s.	-	485
<b>Celkem</b>	<b>60</b>	<b>514</b>

#### Náklady - spřízněné strany

	2018	20.9.2017 - 31.12.2017
Trigema a.s.	126	40
Trigema Development s.r.o.	3	-
Trigema Real Estate a.s.	5	356
<b>Nákupy od spřízněných stran celkem</b>	<b>134</b>	<b>396</b>

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

### 7.2. Půjčky spřízněným stranám

#### Dlouhodobé pohledávky - půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 31.12.2018		Zůstatek k 31.12.2017	
	úroky	jistina	úroky	jistina
Trigema Projekt Braník a.s.	501	221 000	-	-
Trigema Projekt NMN s.r.o.	3 088	27 765	-	-
Trigema Projekt Omega s.r.o.	----	48 424	-	-
Trigema Projekt Tau s.r.o.	1 832	40 800	-	26 800
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	1 093	33 900	-	-
Trigema Real Estate a.s.	-	50 000	-	86 400
Trigema Stodůlky a.s.	3 440	61 500	-	80 000
<b>Celkem</b>	<b>9 954</b>	<b>483 389</b>	<b>-</b>	<b>193 200</b>

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

## Krátkodobé pohledávky - půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 31.12.2018		Zůstatek k 31.12.2017	
	úroky	jistina	úroky	jistina
Trigema Projekt s.r.o.	-	-	25	13 040
Trigema Projekt Beta a.s.	-	-	27	13 600
Trigema Projekt CSV s.r.o.	402	7 500	-	-
Trigema Projekt JRM s.r.o.	-	-	21	11 490
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	129	4 400	6	3 200
Trigema Projekt KLR s.r.o.	-	-	12	6 416
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	1 836	50 600	1	560
Trigema Projekt NMN s.r.o.	-	-	123	63 200
Trigema Projekt Omega s.r.o.	2 037	25 600	-	-
Trigema Projekt Stodůlky a.s.	538	-	145	-
Trigema Projekt Tau s.r.o.	-	-	49	-
Trigema Real Estate a.s.	2 667	-	156	-
<b>Celkem</b>	<b>7 609</b>	<b>88 100</b>	<b>565</b>	<b>111 506</b>

## Výnosy - spřízněné strany

	2018	20.9.2017 - 31.12.2017
Trigema Projekt s.r.o.	750	25
Trigema Projekt Beta a.s.	211	27
Trigema Projekt Braník a.s.	501	-
Trigema Projekt CSV s.r.o.	1 277	-
Trigema Projekt JRM s.r.o.	185	21
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	220	6
Trigema Projekt KLR s.r.o.	327	12
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	1 836	1
Trigema Projekt NMN s.r.o.	3 088	123
Trigema Projekt Omega s.r.o.	2 054	-
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	436	-
Trigema Projekt Stodůlky a.s.	130	145
Trigema Projekt Tau s.r.o.	1 832	49
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	1 707	-
Trigema Real Estate a.s.	5 024	156
Trigema Stodůlky a.s.	3 978	-
<b>Výnosy od spřízněných stran celkem</b>	<b>23 556</b>	<b>565</b>

# Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 31. prosinci 2018

(v tisících Kč)

---

Veškeré výnosy od spřízněných stran plynou z poskytnutých půjček.

## 7.2. Odměny ředitelům a klíčovým členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v roce 2018 ani v roce 2017 žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

## 9. Odměna statutárnímu auditorovi

Odměna za poskytnuté auditorské služby představuje částku 334 tis. Kč.

## 10. Následné události

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

V Praze dne 29. dubna 2019



Ing. Marcel Soral

Statutární ředitel

## Zpráva o vztazích za období roku 2018

**Trigema Real Estate Finance a.s.**, IČO: 064 49 468  
se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5,  
(dále jen „*korporace*“)

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

### I.

#### Osoby tvořící podnikatelské seskupení – struktura vztahů propojených osob

##### 1. Ovládaná osoba

Trigema Real Estate Finance a.s., IČO: 064 49 468, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5

##### 2. Ovládající osoby

Trigema Real Estate a.s., IČO: 289 79 141, se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5, jejíž podíl představuje 100 % obchodní podíl

##### 3. Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Trigema Development s.r.o.	IČO	270 79 694
Trigema Projekt s.r.o.	IČO	276 18 269
VTP Žalov s.r.o.	IČO	241 20 081
Trigema Smart byty s.r.o.	IČO	241 76 648
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	IČO	029 21 529
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	IČO	029 66 476
Trigema Projekt BLV s.r.o.	IČO	284 35 591
Trigema Projekt KLR s.r.o.	IČO	042 16 385
Trigema Projekt JRM s.r.o.	IČO	042 99 485
Trigema Projekt Tau s.r.o.	IČO	042 93 959
Trigema Stodůlky a.s.	IČO	043 39 142
Trigema Projekt CSV s.r.o.	IČO	029 19 931
Trigema Projekt Omega s.r.o.	IČO	053 83 137
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	IČO	291 12 524
Trigema Projekt NMN s.r.o.	IČO	057 93 599
Trigema Smart s.r.o.	IČO	063 00 049
Trigema Projekt První s.r.o.	IČO	069 64 940
Trigema Projekt Braník a.s.	IČO	278 75 750

Všechny se sídlem Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5

#### 4. Další propojené osoby

Trigema Building a.s.	IČO	276 53 579	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Building Moravia s.r.o.	IČO	017 85 451	Hybešova 985/30, Staré Brno, 602 00 Brno
Black n' Arch, s.r.o.	IČO	064 50 415	Na zlatě 2835/3, Stodůlky, 158 00 Praha 5
BYTOVÉ DOMY LETŇANY a.s.	IČO	279 18 203	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Real Estate a.s.	IČO	289 79 141	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Projekt Delta a.s.	IČO	278 86 581	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Projekt Epsilon s.r.o.	IČO	485 38 868	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Facility s.r.o.	IČO	256 54 926	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Academic Hotel & Congress Centre a.s.	IČO	276 26 652	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
MONÍNEC s.r.o.	IČO	257 70 659	Sedlec - Prčice, Moninec 7, PSČ 257 91
Samoty s.r.o.	IČO	241 20 341	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Travel a.s.	IČO	019 48 261	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Zámek Jetřichovice s.r.o.	IČO	057 93 611	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.	IČO	060 07 791	Sokolovská 671, 698 01 Veselí nad Moravou
Gemarest s.r.o.	IČO	068 07 429	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Resorts Jetřichovice s.r.o.	IČO	281 92 354	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
VTP ROZTOKY a.s.	IČO	274 43 396	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
PV Roztoky s.r.o.	IČO	241 45 505	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Service a.s.	IČO	030 96 114	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
VTP Buštěhrad s.r.o.	IČO	042 23 217	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Servis bytových domů s.r.o.	IČO	289 78 188	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Startup a.s.	IČO	019 95 821	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
FLAT ZONE s.r.o.	IČO	066 82 634	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Monínec Property s.r.o.	IČO	061 65 834	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Investment a.s.	IČO	045 34 344	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Bytový dům Chlebovická a.s.	IČO	041 45 640	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Trigema Projekt Beta a.s.	IČO	247 94 686	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5

## II.

### Úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládnání

Úlohou ovládané osoby je především vydání dluhopisů a následné poskytování vnitroskupinového financování.

Ovládnání společnosti je vykonáváno prostřednictvím účasti ovládající osoby na valných hromadách a jednáních.

## III.

### **Přehled jednání učiněných v roce 2018, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky**

V uplynulém účetním období společnost poskytla půjčky na financování jednotlivých projektů v rámci skupiny TRIGEMA v celkové jmenovité hodnotě 589 052 tis. Kč.

#### IV.

### Přehled vzájemných smluv mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými

smluvní strana	druh smlouvy	datum uzavření	předmět plnění Trigema Real Estate Finance a.s.	protiplnění	újma vzniklá Trigema Real Estate Finance a.s.
Trigema a.s.	Smlouva o poskytování služeb	29.9.2017	smluvní odměna	režijní služby	nevznikla
Trigema Projekt s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	18.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Beta a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	18.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	18.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt NMN s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	18.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt JRM s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Tau s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Stodůlky a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt KLR s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Real Estate a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.12.2017	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt CSV s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	12.1.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	8.1.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt CSV s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.1.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	19.1.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
VTP Žalov s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	7.3.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	9.3.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt NMN s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	9.3.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	7.5.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Omega s.r.o.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	4.6.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Real Estate a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	3.9.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla
Trigema Projekt Braník a.s.	Smlouva o poskytnutí zápůjčky	24.10.2018	peněžní prostředky	úrok	nevznikla



**V.  
Škody**

Na základě uplatnění vlivu ovládající osoby na korporaci nedošlo k žádné škodě.

**VI.  
Zhodnocení dopadů vztahů**

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

Mezi tyto výhody lze zařadit:

- ovládající osoba zastřešuje a řídí aktivity v oblasti developmentu a správy nemovitostí a tím zajišťuje vyšší efektivitu podnikání jednotlivých dceřiných společností
- Trigema a.s. poskytuje jednotlivým dceřiným společnostem služby v oblastech: finanční a mzdové účetnictví, controlling, finanční poradenství, správa majetku, marketing, IT služby, risk management, personalistika, všeobecná správa, poradenství v oblasti dotací a strategický management a dceřiné společnosti se pak mohou věnovat hlavním činnostem podnikání
- možnost sdílení a využívání know-how a „best practices“ mezi propojenými osobami
- využívání synergií v rámci skupiny TRIGEMA.

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

V Praze 31. března 2019



Ing. Marcel Soral  
Statutární ředitel Trigema Real Estate Finance a.s.

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



Ing. Marcel Soral  
Předseda představenstva společnosti Trigema Real Estate a.s.



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

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

## **Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře společnosti Trigema Real Estate Finance a.s.**

### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. prosinci 2018, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31. prosinci 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. prosincem 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.



### **Hlavní záležitosti auditu**

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

*Očekávaná úvěrová ztráta úvěrů poskytnutých spřízněným společnostem*

*Viz body přílohy 2.3.7 (účetní postupy), 3.1 a 3.2 (poskytnuté půjčky) a 5 (Řízení finančních rizik)*

Hlavní záležitost auditu	Jak byla daná záležitost auditu řešena
<p>Společnost je zvláštní účelová jednotka (Special purpose vehicle, SPV) založena z důvodu úpisu dluhopisů na Burze cenných papírů Praha. Finanční prostředky získané z úpisu dluhopisů jsou poskytnuty spřízněným společnostem ze skupiny Trigema Real Estate a.s. ve formě úvěrů. Výše úvěrů k 31. prosinci 2018 byla 589 052 tis. Kč.</p> <p>Od 1. ledna 2018 je účinný nový standard IFRS 9, který požaduje stanovit očekávanou úvěrovou ztrátu pro finanční aktiva.</p> <p>Očekávaná úvěrová ztráta z úvěrů poskytnutých spřízněným stranám je závislá na posouzení rizika selhání spřízněných společností, a je tudíž spojena s významnou mírou nejistoty.</p> <p>Následkem uvedeného považujeme očekávanou úvěrovou ztrátu z poskytnutého úvěru za významnou pro náš audit.</p>	<p>V této oblasti naše auditorské postupy zahrnovaly zejména:</p> <p>Kriticky jsme zhodnotili Společností připravené vyhodnocení očekávané úvěrové ztráty a posoudili jsme společností poskytnuté argumenty pro toto vyhodnocení.</p> <p>Rovněž jsme provedli vlastní posouzení očekávané úvěrové ztráty z poskytnutých úvěrů. Zapojili jsme naše interní specialisty na finanční rizika pro posouzení významných předpokladů a odhadů týkajících se zejména odhadovaného úvěrového ratingu spřízněných společností.</p>

### **Ostatní informace**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky





právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

#### ***Odpovědnost statutárního orgánu, správní rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku***

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídají správní rada a výbor pro audit.

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

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy



reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

Naší povinností je rovněž poskytnout osobám pověřeným správou a řízením prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali osoby pověřené správou a řízením Společnosti, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.



### **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### *Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 6. listopadu 2017 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme druhým rokem.

#### *Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit*

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 17. dubna 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### *Poskytování neauditorských služeb*

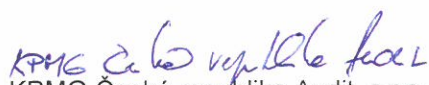
Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.


Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby, které by nebyly uvedeny v příloze účetní závěrky nebo výroční zprávě Společnosti.

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

Ing. Pavel Kliment je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky společnosti Trigema Real Estate Finance a.s. k 31. prosinci 2018, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 29. dubna 2019

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

  
Ing. Pavel Kliment  
Partner  
Evidenční číslo 2145