

Trigema Real Estate Finance a.s.

účetní závěrka k 30.6.2020 v souladu s IFRS

(neauditovaná)

Výkaz o finanční pozici

(v tis. Kč)

	Bod	30.června 2020	31.prosince 2019
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	366 254	427 957
Odložená daň		-	215
Dlouhodobá aktiva celkem		366 254	428 172
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	576 078	517 547
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	6 941	30
Ostatní aktiva		281	185
Krátkodobá aktiva celkem		583 300	517 762
AKTIVA CELKEM		949 554	945 934
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4.	5 000	5 000
Nerozdělený zisk		3 290	1 555
Vlastní kapitál celkem		8 290	6 555
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5.	491 663	490 588
Odložená daň		208	-
Dlouhodobé závazky celkem		491 871	490 588
Krátkodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.6., 3.5	446 555	446 651
Přijaté krátkodobé půjčky		1 234	-
Závazky z obchodních vztahů		91	21
Ostatní závazky		1 513	2 119
Krátkodobé závazky celkem		449 393	448 791
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		949 554	945 934

Výkaz o úplném výsledku

(v tis. Kč)

	Bod	1.1.2020 - 30.6.2020	1.1.2019 - 30.6.2019
Ostatní náklady	4.1.	-214	-243
Provozní výsledek hospodaření		-214	-243
Výnosové úroky	4.2.	27 269	27 152
Nákladové úroky	4.3.	-25 153	-26 791
Ostatní finanční výnosy	4.3.	261	-
Ostatní finanční náklady	4.3.	-3	-3
Finanční výsledek hospodaření		2 374	358
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		2 159	115
Daň ze zisku		-424	-29
Zisk/(Ztráta) za období z pokračující činnosti		1 735	86
Ukončené činnosti			
Zisk/(Ztráta) za období z ukončených činností		-	-
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		1 735	86
Ostatní úplný výsledek			
Ostatní úplný výsledek za období se zohledněním daně z příjmu		-	-
Úplný výsledek za účetní období		1 735	86
Úplný výsledek připadající na vlastníky		1 735	86
Zisk/(Ztráta) na akcii (v Kč)	3.4.	347 084	17 145
Základní		347 084	17 145
Zředěný		347 084	17 145

Výkaz změn vlastního kapitálu

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1.1.2020	5 000	1 555	6 555
Úplný výsledek za účetní období	-	1 735	1 735
Konečný zůstatek k 30. 06. 2020	5 000	3 290	8 290

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Počáteční zůstatek k 1. 1. 2019	5 000	1 124	6 124
Úplný výsledek za účetní období	-	86	86
Konečný zůstatek k 30. 06. 2019	5 000	1 210	6 210

Výkaz peněžních toků

(v tis. Kč)

	30.června 2020	30.června 2019
Počáteční stav finančních prostředků	30	362 039
Zisk/ztráta před zdaněním	2 159	115
Znehodnocení finančních aktiv	-261	-
Provozní zisk před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	1 898	115
Změna stavu ostatních aktiv	-96	-
Změna stavu závazků	-234	-11 585
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	-2 116	-361
Peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	-547	-11 831
Zaplacené úroky	-24 576	-24 193
Přijaté úroky	-	-5 092
Zaplacená daň z příjmu	-169	-74
Čisté peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	-25 293	-41 191
Peněžní toky vytvořené z investiční činnosti	-	-
Peněžní toky vytvořené z finanční činnosti	-	-
Změna stavu pohledávek - poskytnuté půjčky	31 910	-301 554
Změna stavu závazků - přijaté půjčky	1 200	-
Změna stavu závazků - emise dluhopisů	-906	-
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	32 204	-301 554
Čisté zvýšení peněžních prostředků	6 911	-342 744
Konečný stav peněžních prostředků	6 941	19 295

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(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 30. červnu 2020

Statutární ředitel

Ing. Marcel Soral

Předseda správní rady

Ing. Marcel Soral

Změny v obchodním rejstříku v období 1.1.2020 – 30.6.2020

V období 1.1.2020 – 30.6.2020 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 30. červnu 2020

(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.

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 2020

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

Úprava standardu IFRS 16 Leasingy, která se týká úlevy v podobě odložení nebo osvobození od leasingových plateb v důsledku COVID-19, které by jinak byly splatné. (konečné odsouhlasení této úpravy IFRS 16 pro použití v EU se očekává až ve třetím nebo čtvrtém čtvrtletí 2020).

Nájemce použije úpravu pro roční účetní období začínající 1. června 2020 nebo později. Dřívější použití je povoleno, včetně účetních závěrek, které k 28. květnu 2020 nebyly schváleny k vydání.

Úpravu lze použít i pro mezitímní účetní závěrky.

Pro účtování úlev od nájemného v souvislosti s COVID-19 se provádí praktické zjednodušení, nicméně pouze za předpokladu splnění následujících podmínek:

1. Změna leasingových plateb způsobí úpravu protihodnoty za leasing, která je ve stejné výši jako (příp. nižší než) protihodnota za leasing v době bezprostředně před změnou.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

2. Jakékoliv snížení leasingových plateb má dopad pouze na platby, které byly původně splatné června 2021 nebo dříve (úleva od nájemného by tuto podmínku splnila, pokud by vedla ke snížení leasingových plateb do 30. června 2021 a ke zvýšení leasingových plateb po 30. červnu 2021).
3. Neexistuje žádná významná změna ostatních podmínek leasingu.

Použije-li nájemce praktickou výjimku, měl by účtovat:

- prominutí leasingových splátek jako negativní variabilní leasingové platby. Nájemce by měl také odúčtovat tu část závazku z leasingu, která zanikla prominutím leasingových plateb.
- změnu leasingových plateb, která snižuje platby v jednom období, ale úměrně zvyšuje platby v jiném období (nemění se celková protihodnota za leasing, ale pouze načasování jednotlivých plateb), pokračujícím vykazováním úroku ze závazku a snižováním závazku z leasingu o platby poukázané pronajímateli.

Pokud jsou leasingové platby sníženy v jednom období, ale zvýšeny nižší částkou v pozdějším období (a celková protihodnota je tedy nižší), změna leasingových plateb zahrnuje jak prominutí plateb, tak odložené leasingové platby.

Závazek z leasingu vykázaný nájemcem, který uplatňuje praktické zjednodušení, by představoval současnou hodnotu budoucích leasingových plateb dlužných pronajímateli.

Tato úprava nemá významný dopad na účetní závěrku společnosti (společnost v průběhu své činnosti neidentifikovala žádné leasingové smlouvy, kde by byla v pozici nájemce).

Standard IFRS 16 Leasingy (nový standard, který společnost přijala a aplikovala v období od 1.1.2019).

Standard stanovuje, jak bude účetní jednotka vykazující dle IFRS účtovat, oceňovat, vykazovat a zveřejňovat leasingy. Standard významně mění účetní zachycení leasingů z pohledu nájemce tím, že odstraňuje rozlišování leasingů na finanční a operativní. Namísto toho standard poskytuje jednotný účetní model pro nájemce, dle něhož je nájemce povinen vykázat na začátku leasingu aktivum na leasing („právo k užívání“) a celkový závazek z leasingu, ledaže by doba trvání nájmu nepřesáhla 12 měsíců nebo by se nájem týkal aktiva nízké hodnoty.

Pronajímatelé dále klasifikují leasingy jako operativní nebo finanční, přičemž v přístupu k účtování na straně pronajímatele se požadavky IFRS 16 podstatně neliší od předchozí úpravy v IAS 17.

Společnost v průběhu své činnosti neidentifikovala žádné leasingové smlouvy, kde by byla v pozici nájemce nebo pronajímatele.

Úpravy standardu IFRS 9 prvek předčasného splacení s negativní kompenzací (úprava se týká nového standardu IFRS 9, který společnost přijala a aplikovala v období od 1.1.2018)

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

Tato novelizace řeší obavy ohledně účtování o finančních aktivech, která obsahují určité smluvní možnosti předčasného splacení. Obavy se konkrétně týkaly toho, jak by společnost klasifikovala a ocenila dluhový nástroj, pokud by měl dlužník dovoleno nástroj předčasně splatit za částku, která by byla nižší než částka nesplacené jistiny a dlužného úroku. Takováto částka předčasného splacení je často označována za částku zahrnující „negativní kompenzaci“. Při použití IFRS 9 by společnost finanční aktivum s tzv. negativní kompenzací ocenila reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.

Novelizace účetním jednotkám umožňuje některá předčasně splatná finanční aktiva s tzv. negativní kompenzací oceňovat zůstatkovou hodnotou. Tato novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku společnosti.

IFRIC 23 - Nejistota týkající se daní z příjmů (účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později)

Tato interpretace objasňuje, jak uplatňovat požadavky na účtování a oceňování podle IAS 12 Daně z příjmů, pokud existuje nejistota ohledně daňových postupů. Interpretace řeší zejména: a) zda účetní jednotka posuzuje nejisté daňové postupy jednotlivě; b) předpoklady, které účetní jednotka přijímá ohledně kontroly daňových postupů ze strany daňových úřadů; c) jak účetní jednotka určuje zdanitelný zisk (daňovou ztrátu), základy daně, nevyužité daňové ztráty, nevyužité daňové odpočty a sazby daně; d) jak účetní jednotka zohledňuje změny skutečností a okolností. Tato novelizace nemá významný dopad na účetní závěrku společnosti.

2.2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU

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

- Úpravy odkazů na Koncepční rámec v IFRS standardech
Vedení společnosti očekává, že tyto úpravy nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku společnosti.
- Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby (definice významnosti)
Vedení společnosti očekává, že tyto úpravy nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku společnosti.
- Novela IAS 39, IFRS 7, IFRS 9 - Reforma referenčních úrokových sazeb
Vedení společnosti očekává, že tyto úpravy nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku společnosti.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.3.1. Výnosy

Výnos je vykázán, jakmile je splněna povinnost k plnění, tj. pokud „kontrola“ nad zbožím či službami souvisejícími s příslušnou povinností k plnění je převedena na zákazníka.

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.

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(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 30. červnu 2020

(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 30. červnu 2020

(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.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Společnost vykazuje opravné položky na očekávané úvěrové ztráty u poskytnutých půjček, které jsou oceněné v naběhlé hodnotě.

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

Očekávaná úvěrová ztráta pro půjčky poskytnuté spřízněným stranám představuje pravděpodobnostně vážený odhad úvěrových ztrát. Úvěrové ztráty se oceňují jako současná hodnota všech peněžních nedostatků (rozdíl mezi peněžními toky splatnými účetní jednotce v souladu se smlouvou a peněžními toky, které účetní jednotka očekává, že obdrží). Očekávané úvěrové ztráty jsou diskontovány efektivní úrokovou sazbou finančního aktiva.

Při posuzování, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem významně zvýšilo od prvotního zaúčtování, společnost porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu vykazání s rizikem selhání ke dni prvotního zaúčtování. Při tomto hodnocení společnost zvažuje jak kvantitativní, tak i kvalitativní informace, které jsou přiměřené a doložitelné, včetně historických zkušeností a informací o budoucnosti, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí.

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že aktivum je úvěrově znehodnocené, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- a) významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka,
- b) porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti,
- c) věřitel (věřitelé) udělil dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělil,
- d) je pravděpodobné, že dlužník vstoupí do konkurzu nebo jiné finanční reorganizace, nebo
- e) zánik aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

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 vykázány 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.

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.

2.3.8. 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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

- 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 spřízněna 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).

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:

- bod 3.1 – Snížení hodnoty poskytnutých půjček

2.5 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:

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

- (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 2019, a to s přihlédnutím k výše uvedené analýze dopadů standardů a novel standardů povinně aplikovaných pro účetní období začínající 1. lednem 2020.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

30.06.2020

	1-2 roky	2-5 let	>5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	57 679	308 683	-	366 362
Snížení hodnoty	-54	-54	-	-108
Celkem	57 625	308 629	-	366 254

31.12.2019

	1-2 roky	2-5 let	>5 let	Celkem
Půjčky spřízněným osobám	77 295	350 772	-	428 067
Snížení hodnoty	-93	-17	-	-110
Celkem	77 202	350 755	-	427 957

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

Všechny dlouhodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny fixní úrokovou sazbou 6,3% p.a. a od 1.1.2020 sazbou 6,4% p.a.

3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

	Zůstatek k 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Půjčky spřízněným osobám	576 078	517 805
Snížení hodnoty	-	-258
Celkem	576 078	517 547

Součástí krátkodobých půjček jsou neuhrazené úroky, které jsou splatné do 12 měsíců ode dne účetní závěrky.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

Všechny krátkodobé půjčky jsou poskytnuty spřízněným osobám a úročeny úrokovou sazbou 6,3% a od 1.1.2020 sazbou 6,4% p.a.

3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

	Zůstatek k 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Peněžní prostředky v bance	6 941	30
Celkem	6 941	30

Společnost k 30. červnu 2020 peněžní prostředky v hotovosti nemá (k 31.12.2019 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.

	30.6.2020	31.12.2019
Počet kmenových akcií na počátku účetního období	5	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie během účetního období	-	-
Počet kmenových akcií na konci období	5	5
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Základní kapitál	5 000	5 000

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

Zisk na akcii období 1.1.2020 – 30.6. 2020

Zisk/ztráta připadající na vlastníky (základní)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za období 1.1.2020-30.6.2020	1 735 419	1 735 419
Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)	1 735 419	1 735 419

Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 30.6.2020	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 30.6.2020	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 30.6.2020	5		5
Zisk/ztráta na akcii za období 1.1.2020-30.6.2020 (v Kč)			347 083,72

Zisk/ztráta připadající na vlastníky (zředěný)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za období 1.1.2020-30.6.2020	1 735 419	1 735 419
Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)	1 735 419	1 735 419

Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 30.6.2020	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 30.6.2020	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 30.6.2020	5		5
Zisk/ztráta na akcii za období 1.1.2020-30.6.2020 (v Kč)			347 083,72

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

Zisk na akcii za období 1.1.2019 – 30.6. 2019

Zisk/ztráta připadající na vlastníky (základní)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za období 1.1.2019-30.6.2019	85 726	85 726
Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)	85 726	85 726

Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 30.6.2019	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 30.6.2019	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 30.6.2019	5		5
Zisk/ztráta na akcii za období 1.1.2019-30.6.2019 (v Kč)			17 145,29

Zisk/ztráta připadající na vlastníky (zředěný)

	Pokračující činnosti	Celkem
Zisk/ztráta připadající na vlastníky za období 1.1.2019-30.6.2019	85 726	85 726
Zisk/ztráta připadající na vlastníky (v Kč)	85 726	85 726

Vážený průměr počtu kmenových akcií (zředěný)

	počet	váhy	vážený průměr
Počet kmenových akcií k 30.6.2019	5	1,0000	5
Nově emitované a splacené kmenové akcie	-	-	-
Počet kmenových akcií k 30.6.2019	5		5
Vážený průměrný počet kmenových akcií k 30.6.2019	5		5
Zisk/ztráta na akcii za období 1.1.2019-30.6.2019 (v Kč)			17 145,29

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

3.5. Emitované dluhopisy

	k 30.6.2020		k 31.12.2019	
	počet dluhopisů	hodnota	počet dluhopisů	hodnota
Emitované dluhopisy Trigema I. VAR/2020	-	-	-	-
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	-	-	-	-
Emitované dluhopisy Trigema II. 5,10/2023	50 000	491 663	50 000	490 588
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	50 000	491 663	50 000	490 588
Dlouhodobé závazky	50 000	491 663	50 000	490 588
Emitované dluhopisy Trigema I. VAR/2020	45 000	446 555	45 000	446 651
mínus: dluhopisy odkoupené	-	-	-	-
Celkem	45 000	446 555	45 000	446 651
Krátkodobé závazky		446 555	45 000	446 651
časově rozlišené úroky - Trigema I. VAR/2020	x	663	x	1 098
časově rozlišené úroky - Trigema II. 5,10/2023	x	850	x	850
Časově rozlišené úroky - celkem		1 513		1 948
Celkem		939 731		939 187

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.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících 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, přičemž možnost dalšího upsání nebyla využita. Jedná se o dluhopisy s pevným úrokovým výnosem (5,10% p.a.), splatným pololetně zpětně k 19.červnu a 19.prosinci. Dluhopisy jsou splatné 19. prosince 2023. Transakční náklady na emisi byly 11 541 tis. 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 společností Trigema Real Estate a.s.

3.6. Krátkodobé závazky

	Zůstatek k 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Závazky z obchodních vztahů - třetí strany	91	21
Celkem	91	21

Ostatní závazky představují zejména časově rozlišené úrokové náklady z dluhopisů za období 19.6.2020-30.6.2020 ve výši 1 513 tis. splatné v prosinci 2020 (k 31.12.2019 ve výši 1 948 tis. za období 19.12.2019- 31.12.2019, které byly splatné v lednu 2020).

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

	1.1.2020 - 30.6.2020	1.1.2019 - 30.6.2019
Ostatní náklady	214	243
Celkem	214	243

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

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

4.2. Výnosové úroky a ostatní finanční výnosy

	1.1.2020 - 30.6.2020	1.1.2019 - 30.6.2019
Úroky z poskytnutých půjček	27 269	27 152
Celkem	27 269	27 152

Výnosové úroky plynou z půjček poskytnutých spřízněným stranám.

4.3. Nákladové úroky a ostatní finanční náklady

	1.1.2020 - 30.6.2020	1.1.2019 - 30.6.2019
Úroky z emitovaných dluhopisů	25 153	26 791
Celkem	25 153	26 791

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

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 30. červnu 2020

(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 30. červnu 2020 ani k 31. prosinci 2019 neměla společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

V souladu se standardech IFRS 9 vytvořila společnost všeobecnou opravnou položku k poskytnutým půjčkám ve výši 108 tis. Kč k 30. červnu 2020 (368 tis. Kč – 31. prosince 2019). Společnost používá zejména následující klíčové předpoklady a úsudky pro stanovení návratnosti úvěrů a stanovení výše opravných položek k poskytnutým úvěrům: a) míry pravděpodobnosti, že dojde k selhání protistrany b) výše expozice při selhání a c) odhad ztráty při selhání.

Úvěrové riziko podle typu protistrany

Aktiva	k 30.6.2020			k 31.12.2019		
	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	6 941	6 941	-	30	30
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	281	-	281	185	-	185
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	942 332	-	942 332	945 504	-	945 504
Celkem	942 613	6 941	949 554	945 689	30	945 719

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

Aktiva	k 30.6.2020		k 31.12.2019	
	Česká republika	Celkem	Česká republika	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 941	6 941	30	30
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	281	281	185	185
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	942 332	942 332	945 504	945 504
Celkem	949 554	949 554	945 719	945 719

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

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.

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.

Aktiva	Účetní hodnota	k 30.6.2020		Účetní hodnota	k 31.12.2019	
		do 1 roka	1-5 let		do 1 roka	1-5 let
Peníze a peněžní ekvivalenty	6 941	6 941	-	30	30	-
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	281	281	-	185	185	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	942 332	576 078	366 254	945 504	517 547	427 957
Celkem	949 554	583 300	366 254	945 719	517 762	427 957

Závazky	Účetní hodnota	k 30.6.2020		Účetní hodnota	k 31.12.2019	
		do 1 roka	1-5 let		do 1 roka	1-5 let
Finanční nástroje a finanční závazky	939 452	447 789	491 663	937 239	446 651	490 588
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky	1 604	1 604	-	2 140	2 140	-
Celkem	941 056	449 393	491 663	939 379	448 791	490 588

Celkem čistý stav rizika likvidity	Účetní hodnota	k 30.6.2020		Účetní hodnota	k 31.12.2019	
		do 1 roka	1-5 let		do 1 roka	1-5 let
	8 498	133 907	-125 409	6 340	68 971	-62 631

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

Měnové riziko

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

Úrokové riziko

Společnost je vystavena riziku změn úrokových sazeb. Společnost emitovala dluhopisy s variabilním úrokovým výnosem. K 30. červnu 2020 společnost nevyužívá ani k 31. prosinci 2019 nevyužívala žádné formy zajištění (nemá uzavřeny žádné úrokové swapy ani jiné deriváty).

Analýza citlivosti

K rozvahovému dni by změna úrokových sazeb o 100 bazických bodů zvýšila nebo snížila zisk o částky uvedené v následující tabulce. V tomto rozboru se předpokládá, že všechny ostatní proměnné, především směnné kurzy cizích měn, zůstanou konstantní.

k 30.06.2020	Účetní hodnota	Půjčky/dluhopisy s variabilním úročením	Snížení úrok. sazby o 100 bazických bodů	Zvýšení úrok. sazby o 100 bazických bodů
Emitované dluhopisy	-950 000	-450 000	4 500	-4 500
Celkem	-950 000	-450 000	4 500	-4 500

k 31.12.2019	Účetní hodnota	Půjčky/dluhopisy s variabilním úročením	Snížení úrok. sazby o 100 bazických bodů	Zvýšení úrok. sazby o 100 bazických bodů
Emitované dluhopisy	-950 000	-450 000	4 500	-4 500
Celkem	-950 000	-450 000	4 500	-4 500

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.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

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

Aktiva	Hierarchie reálné hodnoty
Peníze a peněžní ekvivalenty	-
Poskytnuté půjčky	Úroveň 3

Závazky	Hierarchie reálné hodnoty
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.

8. Transakce se spřízněnými stranami

8.1. Obchodní transakce

Krátkodobé závazky vůči spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2020	Zůstatek k 31.12.2019
Trigema a.s.	-	21
Trigema Real Estate a.s.	1 234	-
Celkem	1 234	21

Součástí krátkodobých závazků je půjčka od mateřské společnosti Trigema Real Estate a.s. ve výši 1 200 tis. Kč (úroky 34 tis. Kč).

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

Náklady - spřízněné strany

	1.1.2020 - 30.6.2020	1.1.2019 - 30.6.2019
Trigema a.s.	135	99
Trigema Development s.r.o.	1	1
Trigema Real Estate a.s.	34	-
Nákupy od spřízněných stran celkem	170	100

Nakoupené služby od spřízněných stran představují služby spojené se správou společnosti. Součástí nákladů jsou úroky z půjčky od mateřské společnosti Trigema Real Estate a.s. ve výši 34 tis. Kč.

7.2. Půjčky spřízněným stranám

Dlouhodobé pohledávky - půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2020			Zůstatek k 31.12.2019		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Trigema Projekt Braník a.s.	-	15 310	152 040	-	15 310	238 500
Trigema Projekt Omega s.r.o.	-54	10 414	90 966	-69	7 496	89 466
Trigema Stodůlky a.s.	-54	11 102	74 900	-41	2 684	34 900
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	-	4 430	7 200	-	3 371	36 340
Celkem	-108	41 256	325 106	-110	28 861	399 206

Krátkodobé pohledávky - půjčky poskytnuté spřízněným stranám

	Zůstatek k 30.6.2020			Zůstatek k 31.12.2019		
	snížení hodnoty	úroky	jistina	snížení hodnoty	úroky	jistina
Projekt Rokycanská s.r.o.	-	6 094	113 100	-	3 155	90 700
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	-	28 341	265 350	-207	19 855	295 400
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	-	-	-	-	5 138	56 900
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	-	662	-	-	662	-
Trigema Real Estate a.s.	-	2 531	160 000	-	-	-
Trigema Stodůlky s.r.o.	-	-	-	-51	5 995	40 000
Celkem	-	37 628	538 450	-258	34 805	483 000

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

Výnosy - spřízněné strany

	1.1.2020 - 30.6.2020	1.1.2019 - 30.6.2019
Projekt Rokycanská s.r.o.	2939	742
Trigema Projekt Braník, a.s.	6 340	7 229
Trigema Projekt CSV s.r.o.	8 485	70
Trigema Projekt Fragment s.r.o.	-	8 631
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	-	140
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	574	1 613
Trigema Projekt NMN s.r.o.	-	879
Trigema Projekt Nusle s.r.o.	-	258
Trigema Projekt Omega s.r.o.	2 918	2 605
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	1 058	1 108
Trigema Real Estate a.s.	2 532	1 587
Trigema Stodůlky a.s.	2 423	2 290
Výnosy od spřízněných stran celkem	27 269	27 152

Veškeré výnosy od spřízněných stran plynou z poskytnutých půjček.

V únoru 2020 byl realizován prodej společnosti Trigema Projekt Lambda s.r.o.

8.2. Odměny ředitelům a klíčovému členům vedení

Členové statutárních orgánů neobdrželi v období 1.1.2020 – 30.6.2020 ani v období 1.1.2019 – 30.6.2019 žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

9. Odměna statutárnímu auditorovi

Odměna za poskytnuté auditorské služby představuje částku 117 tis. Kč.

10. Ostatní skutečnosti

- Vedení společnosti pravidelně provádí analýzu skupinového cash flow, které podrobuje rizikovým scénářům.
- Vedení společnosti prověřilo, že bude schopno dostát všem svým zasmluvněným závazkům včas, bez sankce za zpoždění nebo nedodání, včetně plánované splatnosti dluhopisů v prosinci 2020.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2020

(v tisících Kč)

Schopnost dostát svým závazkům je podpořena níže uvedeným stavem developerských projektů skupiny Trigema Real Estate (Skupina) k 21.9.2020, jehož je společnost součástí a na jejichž financování jsou použity prostředky z emitovaných dluhopisů:

- V rámci projektu V Zahrádkách (společnost Projekt Rokycanská s.r.o.) je již prodáno 97% jednotek. Zbylé jednotky je plánováno prodat do konce roku 2020. Projekt byl v srpnu 2020 zkolaudován.
- V rámci projektu Nová „Nuselská“ (společnost Trigema Projekt Nusle s.r.o.) je prodáno 77% jednotek. Do konce roku 2020 je plánováno prodat dalších 13% jednotek. Vlivem situace v souvislosti s covid 19 je plánováno prodat zbývajících 10% jednotek až v 1. čtvrtletí 2021. Kolaudace projektu je plánována na říjen/listopad 2020.
- Projekt Fragment (Trigema Projekt Fragment s.r.o.) je dlouhodobým investičním projektem. Zahájení výstavby je plánováno na říjen 2020. Půjčku od Společnosti je plánováno refinancovat zdroji z výše uvedených developerských projektů v rámci skupiny Trigema Real Estate.

11. Následné události

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

V Praze dne 22.9.2020

Ing. Marcel Soral



Statutární ředitel