

Výkaz o finanční pozici**(v tis. Kč)**

Ke dni 30. červnu 2018

	Bod	30. červen 2018	1. leden 2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté dlouhodobé půjčky	3.1.	185 624	193 200
Dlouhodobá aktiva celkem		185 624	193 200
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté krátkodobé půjčky	3.2.	191 907	112 071
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	3.3.	69 831	106 710
Krátkodobá aktiva celkem		261 738	218 781
AKTIVA CELKEM		447 362	411 981
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	3.4	5 000	5 000
Kumulované výsledky hospodaření		386	-552
Vlastní kapitál celkem		5 386	4 448
Dlouhodobé závazky			
Emitované dluhopisy	3.5.	441 969	398 440
Odložená daň		7	21
Dlouhodobé závazky celkem		441 976	398 461
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodních vztahů		0	8 429
Ostatní závazky-úroky		0	643
Krátkodobé závazky celkem	3.6.	0	9 072
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		447 362	411 981

Výkaz o úplném výsledku

v tis. Kč

Ke dni 30. červnu 2018

	Bod	30. červen 2018	31. prosince 2017
Ostatní náklady	4.1.	-75	-329
Provozní výsledek hospodaření		-75	-329
Výnosové úroky		10 433	566
Nákladové úroky		-9 431	-768
Ostatní finanční náklady		-3	
Finanční výsledek hospodaření	4.2.	999	-202
Zisk/(Ztráta) před zdaněním		924	-531
Odložená daň		14	-21
Zisk/(Ztráta) za účetní období		938	-552
Úplný výsledek celkem za účetní období		938	-552
Zisk/(Ztráta) připadající na vlastníky		938	-552
Úplný výsledek připadající na vlastníky		938	-552
Zisk/(Ztráta) na akci			
Základní		187,55	-110,35
Zředěný		187,55	-110,35

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu**v tis. Kč****Ke dni 30. červnu 2018**

	Základní kapitál	Kumulované výsledky hospodaření	Vlastní kapitál celkem
Počáteční stav k 1. 1. 2018	5 000	-552	4 448
Úplný výsledek celkem za účetní období		938	-552
Konečný stav k 31. 10. 2017	5 000	386	5 386

Výkaz peněžních toků**v tis. Kč****Ke dni 30. červnu 2018**

	30.6.2018	31.12.2017
Počáteční stav finančních prostředků	106 710	5 000
Zisk/ztráta před zdaněním	924	-531
Provozní zisk před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	924	-531
Změna stavu závazků	-9 072	8 429
Vyúčtované nákladové a výnosové úroky	-1 002	78
Peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	-9 150	7 976
Zaplacené úroky	-7 979	0
Přijaté úroky	370	0
Čisté peněžní prostředky vytvořené z provozní činnosti	-16 759	7 976
Peněžní toky vytvořené z investiční činnosti	0	0
Peněžní toky vytvořené z finanční činnosti		
Změna stavu pohledávek - poskytnuté půjčky	-62 197	-304 706
Změna stavu závazků - emise dluhopisů	42 077	398 440
Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-20 120	93 734
Čisté zvýšení peněžních prostředků	-36 879	101 710
Konečný stav peněžních prostředků	69 831	106 710

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 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 15.12.2017 dluhopisy v nominální výši tis. 407 280, kterými financuje projektové společnosti části skupiny zastřešené společností Trigema Real Estate a.s.. 17.1.2018 došlo k 2. tranši v rámci stejného dluhopisového programu a výše upsaných dluhopisů tak dosáhla maxima možné emise– tj. v nominální výši 450 000 tis..

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 2018

Statutární ředitel

Ing. Marcel Soral

Předseda správní rady

Ing. Marcel Soral

Změny v obchodním rejstříku v roce 2018

Do 30.6.2018 nedošlo k žádné změně v obchodním rejstříku.

Zaměstnanci

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 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 schválenými pro použití v EU.

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 dosud neaplikované

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.

- IFRS 9 Finanční nástroje

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro účetní období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, dřívější použití je povoleno.)

Standard IFRS 9 vydaný v listopadu 2009 zavádí nové požadavky pro klasifikaci a ocenění finančních aktiv. IFRS 9 byl následně upraven v říjnu 2010, kdy byly do standardu zahrnuty i požadavky na klasifikaci a ocenění finančních závazků a odúčtování. Další úpravy proběhly v listopadu 2013, jejich účelem bylo začlenit nové požadavky na zajišťovací účetnictví. Další novelizovaná verze standardu IFRS 9 byla vydána v červenci 2014. Jejím cílem bylo zakomponovat především a) požadavky na snížení hodnoty finančních aktiv a b) částečné úpravy požadavků na klasifikaci a ocenění zavedením kategorie „ocenění reálnou hodnotou vykázanou do ostatního úplného výsledku“ (FVTOCI) pro určité jednoduché dluhové nástroje.

Níže jsou popsány hlavní požadavky standardu IFRS 9:

- veškerá vykázaná finanční aktiva, na něž se vztahuje standard IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, 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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

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.

- 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.
- 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 očekávaných úvěrových ztrát k datu každé účetní závěrky, a tím zohlednila změny úvěrového rizika od prvotního vykázaní. Jinými slovy již není nutné, aby před vykázaním úvěrových ztrát vznikla úvěrová událost.
- Nové požadavky na obecné zajišťovací účetnictví zachovávají tři typy mechanismů zajišťovacího účetnictví, které jsou aktuálně k dispozici podle IAS 39. IFRS 9 zavádí větší flexibilitu, pokud jde o typy transakcí, jež jsou způsobilé pro zajišťovací účetnictví (konkrétně došlo k rozšíření typů instrumentů, které jsou způsobilé se stát zajišťovacími nástroji), a typy rizikových komponentů nefinančních položek, které jsou způsobilé pro zajišťovací účetnictví. Mimo to došlo k revizi testu účinnosti, jenž byl nahrazen principem „ekonomického vztahu“. Retrospektivní posouzení účinnosti zajištění již není vyžadováno. Dále byly zavedeny přesnější požadavky na zveřejnění aktivit účetní jednotky v oblasti řízení rizik.

Společnost zatím neplánuje dřívější aplikaci standardu a vyhodnocuje jeho dopad.

- IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky

(Verze vydaná radou IASB je účinná pro roční období počínající dne 1. ledna 2018 či po tomto datu, 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 nahradí od data své účinnosti stávající pokyny pro vykazování výnosů včetně IAS 18 Výnosy, IAS 11 Smlouvy o zhotovení a související interpretace.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

Základním principem IFRS 15 je, že účetní jednotka vykazuje výnosy s cílem zachytit převod příslibného 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.

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

2.3. Významné relevantní účetní postupy a politiky

2.3.1. Výnosy

Výnosy se oceňují v reálné hodnotě přijaté nebo nárokové protihodnoty. Výnosy se snižují o předpokládané vratky od odběratelů, rabaty a ostatní podobné slevy.

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího.

2.3.2. Náklady

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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

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.

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

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.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

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 vykází, 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 vykazaného ke konci účetního období po zohlednění rizik a nejistot spojených s daným závazkem. Pokud se rezerva určuje pomocí odhadu peněžních toků potřebných k vypořádání 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

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

než finanční aktiva a finanční závazky nezařazené do kategorie nástrojů oceňovaných v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty), se při prvotním vykazání 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 se klasifikují do těchto čtyř kategorií: finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, investice držené do splatnosti, realizovatelná finanční aktiva a úvěry a pohledávky. Klasifikace závisí na charakteru finančních aktiv a účelu použití, a určuje se při prvotním zaúčtování. Nákupy nebo prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání se zaúčtují, resp. odúčtují, k datu transakce. Nákupy nebo prodeje s obvyklým termínem dodání jsou koupě nebo prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání aktiv v časovém rámci stanoveném předpisem nebo konvencemi daného trhu.

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.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

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 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

3. Vysvětlující informace k výkazu o finanční pozici

3.1. Dlouhodobé poskytnuté půjčky

Poskytnuté dlouhodobé půjčky k 30. červnu 2018 v tis. Kč

Vydlužitel	Částka	Splatnost
Trigema Real Estate a.s.	21 000	31.12.2020
Trigema Projekt Tau s.r.o.	31 500	31.12.2020
Trigema Stodůlky a.s.	40 000	31.12.2020
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	32 400	31.12.2021
Trigema Projekt Omega s.r.o.	48 424	31.12.2022
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	12 300	31.12.2021
Celkem	185 624	

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

3.2. Krátkodobé poskytnuté půjčky

Poskytnuté krátkodobé půjčky k 30. červnu 2018 v tis. Kč

Vydlužitel	Částka	Splatnost
Trigema Projekt s.r.o.	16 300	31.12.2018
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	4 000	31.12.2018
Trigema Projekt Lambda a.s.	46 700	31.12.2018
Trigema Projekt KLR s.r.o.	5 916	31.12.2018
Trigema Projekt CSV s.r.o.	28 000	31.12.2018
Trigema Projekt Omega s.r.o.	2 000	31.12.2018
Trigema Projekt NMN s.r.o.	70 309	31.12.2018
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	8 619	31.12.2018
Celkem	181 844	

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

Společnost vykazuje k 30. červnu 2018 poskytnuté krátkodobé půjčky ve výši 181 844 tis. Kč a splatné úroky ve výši 10 063 tis. Kč.

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

3.3. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Společnost má založen běžný účet u peněžního ústavu Československá obchodní banka a.s. Hodnota finančních prostředků k 30. červnu 2018 na tomto účtu činí 69 831 tis. Kč.

3.4. Vlastní kapitál

Změny vlastního kapitálu

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

	K 30.6.2018	K 31. 12. 2017
Vážený průměr počtu kmenových akcií (základní)	5	5
Zředění	-	-
Vážený průměr počtu akcií (zředěný)	5	5
Nominální hodnota kmenové akcie (v Kč)	1 000 000	1 000 000
Základní kapitál (v tis. Kč)	5 000	5 000

Základní kapitál

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

K datu sestavení účetní závěrky nebyly vydány žádné nové akcie.

3.5. Emitované dluhopisy

Společnost emitovala 15. prosince 2017 dluhopisy ve jmenovité hodnotě 407 280 tis. Kč. Nominální hodnota každého dluhopisu činí 10 tis. Kč. Jedná se o dluhopisy s pohyblivým úrokovým výnosem 2,95% + 6M PRIBOR p.a., kdy úrokový výnos je splácen vždy pololetně zpětně k 15. červnu a 15. prosinci a datum konečné splatnosti dluhopisů je 15. prosince 2020.. 17.1.2018 došlo k 2. tranši v rámci stejného dluhopisového programu a výše upsaných dluhopisů tak dosáhla maxima možné emise– tj. v nominální výši 450 000 tis..

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

Jedná se o zaknihované cenné papíry na doručitele, registrované v centrálním depozitáři cenných papírů pod ISIN CZ0003518078.

Finanční závazek je oceněn v amortizované zůstatkové hodnotě, kde jeho prvotní ocenění je sníženo zejména o náklady související s emisí tohoto finančního nástroje v celkové výši 9 144 tis. Kč.

Účetní hodnota dluhopisů k 30. červnu 2018 činí 441 969 tis. Kč.

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

4. Vysvětlující informace k výkazu úplného výsledku

4.1. Ostatní náklady

Náklady ve výši 75 tis. Kč představují jednorázové náklady související s administrací dluhopisů a dále náklady spojené se správou společnosti.

4.2. Finanční výsledek hospodaření

Finanční výsledek hospodaření obsahuje vypočtené nákladové úroky související s výplatou kupónu k 15. červnu 2018 z emitovaných dluhopisů, vypočtené výnosové úroky k 30. červnu 2018 z poskytnutých půjček a dále ostatní finanční náklady. Nákladové úroky obsahují amortizaci diskontu a nákladů souvisejících s emisí dluhopisů, které se rozpouští postupně do nákladů za pomoci 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

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 2018 neměla Společnost žádná finanční aktiva po splatnosti.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

Úvěrové riziko podle typu protistrany

K 30. červnu 2018

v tisících Kč

Aktiva	Podniky (nefinanční instituce)	Banky	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	69 831	69 831
Pohledávky z obchodních vztahů	-	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	377 531	-	377 531
Celkem	377 531	69 831	447 362

Úvěrové riziko podle teritoria protistrany

K 30. červnu 2018

v tisících Kč

Aktiva	Česká republika	Celkem
Peníze a peněžní ekvivalenty	69 831	69 831
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	377 531	377 531
Celkem	447 362	447 362

Riziko likvidity

Riziko likvidity je riziko, že se Společnost dostane do potíží s plněním povinností spojených se svými finančními závazky, které se vypořádávají 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 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

v tisících Kč

Aktiva	Účetní hodnota	Do 1 roka	1-5 let
Peníze a peněžní ekvivalenty	69 831	69 831	
Pohledávky z obchodních vztahů a jiná aktiva	-	-	-
Finanční nástroje a jiná finanční aktiva	377 531	191 907	185 624
Celkem	447 362	261 738	185 624

v tisících Kč

Závazky	Účetní hodnota	Do 1 roka	1-5 let
Finanční nástroje a finanční závazky	441 969		441 969
Závazky z obchodních vztahů a jiné závazky			
Celkem	441 969		441 969

Celkem čistý stav rizika likvidity	5 393	261 738	(256 345)
Kumulovaný stav rizika likvidity		267 131	10 786

Měnové riziko

Společnost nečelí riziku změny směnných kurzů, jelikož všechny transakce jsou realizovány ve funkční měně Společnosti (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.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

K 30. červnu 2018 společnost nevyužívá žádné formy zajištění (nemá uzavřeny žádné úrokové swapy ani jiné deriváty).

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. 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 takovýto spor mohl být vůči ní zahájen.

7. Spřízněné strany

Společnost v účetním období evidovala následující transakce se spřízněnými stranami.

Poskytnuté půjčky v tis.

	K 30.6.2018	Pozn.
Trigema Projekt KLR s.r.o.	169	úroky
	5 916	jistina
Trigema Stodůlky a.s.	2 164	úroky
	40 000	jistina
Trigema Projekt NMN s.r.o.	1 798	úroky
	70 309	jistina
Trigema Projekt s.r.o.	395	úroky
	16 300	jistina
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	90	úroky
	4 000	jistina
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	300	úroky

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

	46 700	jistina
Trigema Projekt Tau s.r.o.	750	úroky
	31 500	jistina
Trigema Real Estate a.s.	2 321	úroky
	21 000	jistina
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	130	úroky
	12 300	jistina
Trigema Projekt CSV s.r.o.	876	úroky
	28 000	jistina
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	241	úroky
	8 619	jistina
Trigema Projekt Omega s.r.o.	214	úroky
	50 424	jistina
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	615	úroky
	32 400	jistina
Pohledávky od spřízněných stran celkem	377 531	

Výnosy v tis. Kč

1.1.2018 – 30.6.2018		
Trigema Projekt KLR s.r.o.	169	úroky
Trigema Stodůlky a.s.	2 164	úroky
Trigema Projekt NMN	1 798	úroky

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

Trigema Projekt s.r.o.	369	úroky
Trigema Projekt Kappa s.r.o.	90	úroky
Trigema Projekt Lambda s.r.o.	300	úroky
Trigema Projekt Tau s.r.o.	750	úroky
Trigema Projekt Stodůlky s.r.o.	130	úroky
Trigema Projekt CSV s.r.o.	876	úroky
Trigema Projekt Plzeň s.r.o.	241	úroky
Trigema Projekt Omega s.r.o.	213	úroky
Trigema Projekt Žalov s.r.o.	614	úroky
Trigema Projekt JRM s.r.o.	184	úroky
Trigema Projekt Beta s.r.o.	210	úroky
Trigema Real Estate a.s.	2 321	úroky
Výnosy od spřízněných stran	10 432	

- Odměny členům představenstva a dozorčí rady

Členové statutárních orgánů neobdrželi v účetním období žádná peněžní ani nepeněžní plnění.

8. Odměna statutárnímu auditorovi

Odměna za poskytnuté auditorské služby představuje částku 35 tis. Kč.

Trigema Real Estate Finance a.s.

Příloha v účetní závěrce

K 30. červnu 2018

(v tisících Kč)

9. Následné události

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

V Praze dne 5. září 2018



Ing. Marcel Soural
Statutární ředitel