

I. Účel

V tomto sdělení naleznete klíčové informace o tomto investičním produktu. Nejedná se o propagační materiál. Poskytnutí těchto informací vyžaduje zákon s cílem pomoci Vám porozumět podstatě, rizikům, nákladům, možným výnosům a ztrátám spojeným s tímto produktem a porovnat jej s jinými produkty.

II. Produkt

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. (dále jen „Fond“ nebo „Společnost“)

Podfond Trigea (dále jen „Podfond“)

Třída I (CZK)

ISIN: CZ1005201788

Fond je speciálním fondem investujícím do nemovitostí.

Česká národní banka je odpovědná za dohled nad společností Partners investiční společnost, a.s., (administrátor) ve vztahu ke sdělení klíčových informací.

Kontaktní údaje. Další informace získáte na stránkách www.trigea.cz nebo na telefonním čísle 800 023 700.

Fond. Tento podfond je registrován v České republice.

Tvůrce produktu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a. s. – bylo uděleno povolení v České republice a podléhá dohledu České národní banky.

Datum vypracování tohoto dokumentu: 30. 1. 2026

Chystáte se zakoupit produkt, který není jednoduchý a může být obtížné mu porozumět.

III. O jaký produkt se jedná?

Typ produktu. Fond je speciálním fondem investujícím do nemovitostí.

Cíle produktu. Investičním cílem Podfonde, jakožto fondu nemovitostí je dlouhodobé zhodnocení prostředků akcionářů držících investiční akcie investováním do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v souladu s právními předpisy.

Cílem Podfonde je dosáhnout dlouhodobého zhodnocení vložených prostředků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí.

Podfond v rámci investic do nemovitostních aktiv investuje zejména do nemovitostí včetně jejich příslušenství a nemovitostních společností v rámci jednotlivých segmentů realitního trhu (administrativa, sklady a logistika, multifunkční centra, maloobchod, rezidenční objekty, hotely, parkoviště, volnočasové aktivity, pozemky, pozemky s instalovanými technologiemi pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie apod.) na území různých států světa, především však na území České republiky a Slovenské republiky, resp. na území dalších členských států OECD, které mají při řádném hospodaření přinášet pravidelný, dlouhodobý výnos ve prospěch majetku Podfonde nebo které mají přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podfonde. Příslušenství představuje zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení (manipulační technika) zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení), vnitřní vybavení, apod. Podfond neaplikuje žádný limit na geografické umístění nemovitostí v majetku Podfonde.

Podfond nezamýšlí sledovat žádný určitý index nebo ukazatel a současně Podfond aktivně nekopíruje žádný určitý index. Podfond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem v Podfonde investorům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Podfonde. Pro efektivní obhospodařování majetku Podfonde může Společnost používat finanční deriváty, repo obchody a reverzní repo obchody. Jako přípustné finanční deriváty smí být do majetku Podfonde nabývány především swaps, futures, forwardy a opce. Finanční deriváty smí být sjednány jen za účelem zajištění.

Pro koho je produkt určen. Fond je vhodný pro investory, kteří jsou ochotni odložit investované peněžní prostředky v době delší než 5 let.

Doba trvání fondu. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou. S ohledem na to neexistuje žádné datum splatnosti. Fond může být zrušen z důvodu rozhodnutí o splnutí nebo sloučení Fondu, žádosti o odnětí povolení, zrušení Společnosti s likvidací nebo rozhodnutí soudu. Fond může být zrušen i z jiných než zákonných důvodů, například ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu), což může mít za následek, že investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu jeho zamýšleného investičního horizontu. Neexistuje a není poskytována žádná záruka ohledně možnosti setrvání podílníka ve Fondu.

Vyplacení a obchodování: Jak je uvedeno ve statutu, investiční akcie lze prodat (vyplatit) za příslušnou hodnotu investiční akcie (čistou hodnotu aktiv).

Fond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem ve Fondu podílníkům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Fondu. Další podrobnosti jsou uvedeny ve statutu Fondu.

Další informace. Depozitářem Fondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

IV. Jaká podstupují rizika a jakého výnosu bych mohl dosáhnout?

Nižší riziko			Vyšší riziko			
⇐ Potenciálně nižší výnosy			Potenciálně vyšší výnosy ⇐			
1	2	3	4	5	6	7



UPOZORNĚNÍ

Ukazatel SRI předpokládá, že si produkt ponecháte 5 let. Skutečné riziko se může podstatně lišit, pokud požádáte o odkup produktu předčasně. Můžete tak získat zpět méně finančních prostředků. Za předčasný odkup produktu budete možná muset zaplatit značné dodatečné náklady. Podrobné informace k předčasnému odkupu naleznete v oddílu VII tohoto dokumentu.

Ukazatel rizik. Souhrnný ukazatel rizik je vodítkem pro úroveň rizika tohoto produktu ve srovnání s jinými produkty. Ukazuje, jak je pravděpodobné, že produkt přijde o peníze v důsledku pohybů na trzích, nebo protože Vám nejsme schopni zaplatit. Zařadili jsme tento produkt do třídy 2 ze 7, což je nízká třída rizik. Tento produkt nezahrnuje žádnou ochranu proti budoucí výkonnosti trhu, takže byste mohli přijít o část svých investic nebo o všechny.

Pozor na měnové riziko. Můžete obdržet platby v různých měnách, takže konečný výnos, který získáte, závisí na směnném kurzu mezi dotýcnými dvěma měnami. Toto riziko není ve výše uvedeném ukazateli zvažováno.

Konkrétní ekologické, stavební nebo jiné zásadní závady týkající se nemovitostí v majetku Podfondu se aktuálně nevyskytují. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí může dojít ke kolísání hodnoty majetku v Podfondu, růstu i poklesu této hodnoty. Rovněž výpadek plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí může vést ke snížení hodnoty investiční akcie, a to z důvodu nižších příjmů. Jde-li o dlouhodobější výpadek příjmu z pronájmu, odrazí se tato skutečnost i ve snížení hodnoty příslušné nemovitosti.

Předchozí výkonnost Podfondu nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. Hodnota investiční akcie je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku v Podfondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do Podfondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

Vzhledem k charakteru nemovitostí, které tvoří zásadní část majetku Podfondu, je třeba upozornit na skutečnost, že zpeněžení nemovitosti při snaze dosáhnout nejlepší ceny včetně příslušných zápisů do katastru je časově náročné. V krajním případě může nedostatek likvidních prostředků na odkup investičních akcií vést až k likvidní krizi, což může mít za důsledek omezení likvidity samotných investičních akcií pozastavením jejich odkupu, a to až na dobu dvou let.

V případě nutnosti prodat nemovitá aktiva v krátkém časovém horizontu hrozí riziko nedosažení očekávané ceny. Riziko úvěrové může spočívat zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči Podfondu (např. nájemci nemovitostí, dlužníci z investičních nástrojů apod.), nedodrží svůj závazek.

Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile, kdy postihne významnější nájemníky nemovitostí, nebo může souviset s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese, v tom případě ovlivňuje chování většího množství nájemníků či potenciálních nájemníků.

Scénáře výkonnosti. Uvedené nepříznivé, umírněné a příznivé scénáře jsou příklady znázorňující nejhorší, průměrný a nejlepší výkonnost fondu za posledních 5 let. Trhy se mohou v budoucnu vyvíjet velmi odlišně. Stresový scénář ukazuje, co byste mohli získat zpět za extrémních tržních podmínek.

Co z tohoto produktu získáte, závisí na budoucí výkonnosti trhu. Budoucí vývoj trhu je nejistý a nelze jej s přesností předvídat.

Uvedené údaje zahrnují veškeré náklady samotného produktu, ale nemusí zahrnovat veškeré náklady, které zaplatíte svému poradci nebo distributorovi. Údaje neberou v úvahu vaši osobní daňovou situaci, která může rovněž ovlivnit, kolik získáte zpět.

Doporučená doba držení investice: 5 let

Scénáře	Jednorázová investice 250 000 Kč	Pokud investici ukončíte po 1 roce	Pokud investici ukončíte po 5 letech
Minimum	Minimální výnos není zaručen. Mohli byste přijít o část svých investic nebo o všechny.		
Stresový	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	251 483,46 Kč	314 697,10 Kč
	Průměrný každoroční výnos	3,17 %	5,24 %
Nepříznivý	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	254 743,54 Kč	317 870,20 Kč
	Průměrný každoroční výnos	4,51 %	5,45 %
Umírněný	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	258 843,03 Kč	329 376,42 Kč
	Průměrný každoroční výnos	6,19 %	6,21 %
Příznivý	Co byste mohli získat zpět po odečtení nákladů	263 090,35 Kč	341 499,86 Kč
	Průměrný každoroční výnos	7,93 %	6,98 %

V. Co se stane, když tvůrce produktu není schopen uskutečnit výplatu?

Fond může v souladu se statutem Fondu pozastavit vydávání nebo odkupování investičních akcií Podfondu nejdéle na 2 roky, pokud je to nezbytné z důvodu ochrany práv nebo právem chráněných zájmů investorů. O pozastavení vydávání nebo odkupování investičních akcií Podfondu rozhoduje představenstvo Fondu, které je povinno o svém rozhodnutí vypracovat zápis.

Fond uveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup na www.trigea.cz datum a přesný čas rozhodnutí o pozastavení vydávání nebo odkupování investičních akcií Podfondu, důvody pozastavení a dobu, na kterou se vydávání nebo odkupování investičních akcií Podfondu pozastavuje.

Fond není zajištěným, ani zaručeným Fondem a třetí osoby neposkytují investorům v této souvislosti jakékoliv záruky. Návratnost investice do Fondu, ani výnos z této investice, nejsou zajištěny ani zaručeny. Investor může ztratit část investice nebo celou investici.

VI. S jakými náklady je investice spojena?

Osoba, která vám tento produkt prodává nebo vám o něm poskytuje poradenství, vám může účtovat jiné náklady. Pokud tomu tak je, poskytnete vám informace o těchto nákladech a o tom, jak ovlivňují vaši investici, tato osoba.

Tabulky uvádějí částky, kterými jsou z vaší investice hrazeny různé druhy nákladů. Tyto částky závisí na výši vaší investice a délce držení produktu. Částky uvedené v této tabulce jsou příklady založené na vzorové výši investice a různých možných obdobích investice.

Náklady v čase.

Předpokládali jsme, že:

- Výkonnost produktu odpovídá umírněnému scénáři.
- Je investováno 250 000 Kč.

	Pokud investici ukončíte po jednom roce	Pokud investici ukončíte po uplynutí doporučené doby držení
Náklady celkem	4 569,28 Kč	26 663,59 Kč
Dopad ročních nákladů (*)	1,72 %	1,62 %

(*) Tento údaj uvádí, jak náklady každoročně za dobu držení snižují Váš výnos. Například ukazuje, že pokud investici ukončíte v doporučené době držení, bude Váš předpokládaný průměrný roční výnos činit 7,98 % před odečtením nákladů a 6,21 % po odečtení nákladů.

Skladba nákladů.

Jednorázové náklady při vstupu nebo výstupu		Pokud vystoupíte po 1 roce
Náklady na vstup	max. 3 % z investované částky, kterou zaplatíte při vstupu	7 500,00 Kč
Náklady na výstup	U tohoto produktu neúčtujeme žádné výstupní poplatky.	0,00 Kč
Průběžné náklady (účtované každý rok)		
Poplatky za vedení a jiné správní nebo provozní náklady	Jedná se o celkovou nákladovost za předchozí rok. Za rok 2025 celková nákladovost činila 1,77%.	4 569,28 Kč
Transakční náklady	U tohoto produktu neúčtujeme žádné transakční náklady.	0,00 Kč
Vedlejší náklady		
Výkonnostní poplatky	Skutečná částka se bude lišit v závislosti na výkonnosti Vaší investice. Výše uvedený odhad souhrnných nákladů zahrnuje průměr za posledních pět let (1,70 %).	4 403,11 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	U tohoto produktu neúčtujeme odměny za zhodnocení.	0,00 %

Distributor si může účtovat další poplatky. Podrobnější informace poskytne příslušný distributor.

VII. Jak dlouho bych měl investici držet? Mohu si peníze vybrat předčasně?

Doporučená doba držení jsou 5 a více let, a to s ohledem na charakter aktiv, do kterých Fond investuje.

Investor může kdykoliv požádat o odkup investičních akcií prostřednictvím formuláře Žádost o odkup. K odkupu investičních akcií a k výplatě peněžních prostředků dojde poté, co Administrátor obdrží originál žádosti, nejdéle však do 15 pracovních dnů po konci kalendářního měsíce, ve kterém žádost obdržela, pokud nedojde k pozastavení odkupování investičních akcií. Žádost o odkup investičních akcií lze podat nejdříve po uplynutí doby 3 let ode dne vzniku Podfondu.

Další informace o odkupu naleznete ve statutu Fondu, který je dostupný na webových stránkách www.trigea.cz.

Informace o srážkách z odkupní ceny v případě odkup investičních akcií před uplynutím doporučené doby držení je uvedena v ceníku Fondu, který je zveřejněn na webových stránkách www.trigea.cz.

VIII. Jakým způsobem mohu podat stížnost?

Stížnost může být předložena některým z níže uvedených způsobů:

- e-mailem na adresu: reklamace@partnersis.cz;
- telefonicky prostřednictvím bezplatné zákaznické linky na telefonním čísle 800 023 040. Společnost si vyhrazuje právo každý telefonický hovor zaznamenat na záznamovém zařízení, o této skutečnosti je klient předem informován v souladu s legislativními předpisy;
- poštou na adresu Partners investiční společnost, a.s., Tůrkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 – Chodov;
- osobně v sídle Společnosti. O reklamaci podané osobně musí být vyhotoven zápis, který klient vlastnoručně podepíše. Na vyžádání je klientovi vyhotovena kopie takto podepsaného podání.

Podrobné úpravu podání stížnosti naleznete v Reklamačním řádu Společnosti zveřejněném na webových stránkách www.trigea.cz.

IX. Jiné relevantní informace

Statut Fondu, výroční a pololetní zprávy, aktuální hodnota investičních akcií a další informace jsou bezplatně k dispozici na internetových stránkách www.trigea.cz, a/nebo na vyžádání prostřednictvím bezplatné telefonní linky 800 023 700, v sídle Společnosti na adrese: Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s., Tůrkova 2319/5b, Praha 4 – Chodov, PSČ 149 00, email: info@trigea.cz.

Dosavadní výkonnost: Minulou výkonnost Fondu za posledních 10 let si můžete stáhnout na adrese www.trigea.cz.

Scénáře výkonnosti: Scénáře výkonnosti aktualizované každý měsíc najdete na adrese www.trigea.cz.