

Pololetní zpráva společnosti  
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.  
a Podfondu Trigea  
za období I. – VI. 2020

*(vypracovaná v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a Vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech)*

# Obsah

<b>1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU</b>	<b>3</b>
<b>2. Základní informace o administrátorovi a obhospodařovateli Fondu</b>	<b>3</b>
<b>3. Údaje o každé osobě provádějící správu majetku</b>	<b>4</b>
<b>4. Údaje o každém depozitáři</b>	<b>4</b>
<b>5. ZÁKLADNÍ INFORMACE O PODFONDU</b>	<b>5</b>
<b>6. Rozvaha (bilance)</b>	<b>5</b>
<b>7. Údaje o celkovém počtu cenných papírů vydaných Podfondem a fondovém kapitálu Podfondu připadajícím na jeden cenný papír</b>	<b>5</b>
<b>8. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku</b>	<b>6</b>
<b>9. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu</b>	<b>6</b>
<b>10. Údaje o každé osobě, která byla depozitářem pověřena úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1% hodnoty majetku Podfondu</b>	<b>7</b>
<b>11. Údaje o každé osobě oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Podfondu</b>	<b>7</b>
<b>12. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy</b>	<b>7</b>
<b>13. Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii</b>	<b>7</b>
<b>14. Údaje o poplatcích a nákladech Podfondu</b>	<b>8</b>
<b>15. Údaje o rizicích souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu</b>	<b>8</b>

## 1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU

<b>Název emitenta:</b>	<b>Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.</b> (dále jen "Fond")
IČ:	079 73 179
Sídlo:	Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 – Chodov
Vznik fondu:	Fond vznikl dne 1. 3. 2019 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou.
Předmět podnikání :	Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy.
Informace o Fondu:	Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy, IČO: 079 73 179, sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, spisová značka: B 24277 vedená u Městského soudu v Praze. Fond je založen na dobu neurčitou. Fond jakožto akciová společnost s proměnným základním kapitálem ve stanovách uvádí namísto základního kapitálu zapisovaný základní kapitál odpovídající částce vložené úpisem zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál společnosti činí 200 000,- Kč a je plně splacen. Fond je nesamosprávným speciálním fondem kolektivního investování investujícím do nemovitostí.

## 2. Základní informace o administrátorovi a obhospodařovateli Fondu

Administrátorem a obhospodařovatelem Fondu je:

Obchodní firma: Partners investiční společnost, a.s.  
IČ: 24716006  
Sídlo: Praha 4 - Chodov, Türkova 2319/5b, PSČ: 149 00  
(dále jen „Investiční společnost“)

Investiční společnost vznikla dne 5. srpna 2010, kdy byla zapsána do obchodního rejstříku. Investiční společnosti bylo uděleno povolení k činnosti na základě rozhodnutí ČNB vydaném dne 19. 11. 2010, č. j.: 2010/10300/570, datum nabytí právní moci rozhodnutí 19. 11. 2010. Investiční společnost je zapsána do seznamu investičních společností vedeného Českou národní bankou.

Předmětem podnikání Investiční společnosti je obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů. Investiční společnost dále může obhospodařovat majetek zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management).

Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16374

Výše základního kapitálu: 20 000 000 Kč  
Základní kapitál byl splacen v plné výši.

Jediným akcionářem Společnosti je Partners Financial Services, a.s., IČ 27699781, se sídlem Praha 4 – Chodov, Türkova 2319/5b, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12158. Investiční společnost je součástí konsolidačního celku ve smyslu zákona o účetnictví tvořeného Partners Financial Services, a.s. jako ovládací osobou a jí ovládanými osobami, včetně Investiční společnosti.

Investiční společnost vykonává činnosti administrátora a obhospodařovatele Fondu od jeho založení.

### **3. Údaje o každé osobě provádějící správu majetku Fondu (portfolio manažer) v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a kvalifikace**

Majetek ve Fondu po celé rozhodné období obhospodařovali portfolio manažeři Investiční společnosti:

#### **Ing. Mgr. Martin Mašát, CFA, FRM**

Martin Mašát působí od roku 2013 v Partners investiční společnosti na pozici vedoucího oddělení investic. Martin Mašát úspěšně absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Institut ekonomických studií na Univerzitě Karlově. Jako jeden z nemnoha v České republice se může chlubit prestižním, mezinárodně uznávaným titulem CFA (Chartered Financial Analyst, udělovaný CFA Institutem, sídlícím v USA) a také titulem FRM (Financial Risk Manager, udělovaný Global Association of Risk Professionals sídlícím v USA). Řady Partners přišel doplnit po dlouholetém působení v ING Investment Management na pozici investičního manažera pro portfolia pojišťoven a penzijních fondů. Na finančních trzích se pohybuje od roku 2000.

#### **Ing. Tomáš Trčka**

Po studiu informatiky a statistiky na Vysoké škole ekonomické v Praze a po složení makléřské zkoušky u České národní banky, začal Tomáš Trčka působit v ABN AMRO Asset Management, kde zastával pozici ředitele prodeje fondů. Poté působil na manažerských postech v několika zahraničních společnostech. V roce 2006 stál u zrodu dodnes největšího nemovitostního fondu u nás a stal se předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti REICO, investiční společnost České spořitelny. Následně pomáhal založit investiční společnost INVESTIKA a coby člen představenstva spolufundoval stejnojmenný nemovitostní fond.

#### **Ing. David Příkryl**

David Příkryl vystudoval VUT Brno obor podnikové finance a obchod. Od roku 2005 pracoval celkem 11 let ve skupině České spořitelny. Zajišťoval projektové financování pro developery a investory. Později přešel do jednoho z nemovitostních fondů České spořitelny jako asset manažer. Zabýval se zvýšením hodnoty svěřeného portfolia nemovitostí a následně ho prodával. Před nástupem do nemovitostního fondu Trigea pracoval pro developerskou společnost AFI Europe, kde měl na starosti asset management dokončených kancelářských budov.

#### **Ing. Pavel Novák**

Pavel Novák pracoval od roku 2014 jako akviziční manažer ve společnosti Brno Investment Group, kde úspěšně řídil několik transakcí a následnou integraci akvírovaných společností. V jeho předchozím působení v poradenském oddělení společnosti Deloitte se specializoval na projekty v oblasti Real Estate - především na projekty v oblasti řízení nemovitostních portfolií, transakčního poradenství a komplexní transformace společností. Vzhledem ke svému vzdělání z oblasti financí byl na projektech zodpovědný mimo jiné i za finanční modelování. Pavel Novák stál jako jeden z prvních členů týmu u zrodu inovativního projektu webové aplikace Cenová mapa transakčních cen, která komplexně mapuje cenový vývoj na rezidenčním trhu. Podílel se na přípravě průzkumů, analýz a studií zaměřených na vývoj ekonomiky, realitního a stavebního trhu.

### **4. Údaje o každém depozitáři Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával**

Depozitářem Fondu, v 1. pololetí roku 2020 byla společnost 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.

## 5. ZÁKLADNÍ INFORMACE O PODFONDU

<b>Podfond:</b>	<b>Podfond Trigea</b> (dále jen "Podfond")
Rozlišení fondu (NID fondu):	75161338
Den vzniku Podfondu:	21. března 2019 (zápis na seznam ČNB)
ISIN:	CZ0008043874
Měna:	CZK
Jmenovitá hodnota investiční akcie:	1 CZK
Zaměření Podfondu:	investování do nemovitostí a nemovitostních společností

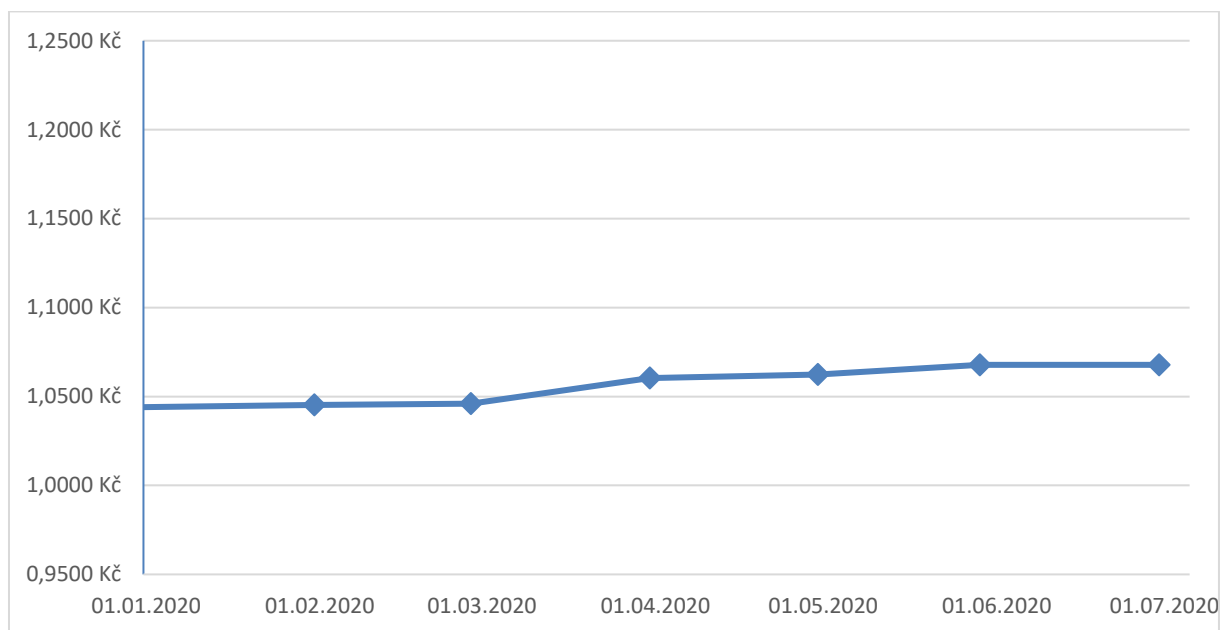
## 6. Rozvaha (bilance) Podfondu ke dni 30. 6. 2020

<b>Podfond Trigea</b>	<b>(v tis. Kč)</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>859 177</b>
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami Σ</b>	<b>426 546</b>
Pohl. za bankami a družstevními záložnami splatné na požádání	391 546
Ostatní pohledávky	35 000
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>262 324</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	262 324
<b>Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem</b>	<b>165 810</b>
Ostatní aktiva	4 497
Náklady a příjmy příštích období	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>859 177</b>
Ostatní pasiva	51 031
Výnosy a výdaje příštích období	1 125
Emisní ážio	25 075
Kapitálové fondy	755 751
Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí	12 353
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta předchozích období	4 712
Zisk nebo ztráta za účetní období	9 129

## 7. Údaje o celkovém počtu cenných papírů vydaných Podfondem a fondovém kapitálu Podfondu připadajícím na jeden cenný papír k 30. 6. 2020

<b>Podfond Trigea</b>	<b>k 30. 6. 2020</b>
Počet emitovaných investičních akcií	755 751 420
Fondový kapitál Podfondu (v tis. Kč)	807 022
Fondový kapitál Podfondu na jednu investiční akcii (v Kč)	1,0678

## Vývoj hodnoty investiční akcie v rozhodném období v grafické podobě



## 8. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu k 30. 6. 2020

	Stav k 30. 6. 2019 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2019 (v tis. Kč)	Stav k 30. 6. 2020 (v tis. Kč)
<b>Aktiva celkem</b>	<b>180 741</b>	<b>487 450</b>	<b>859 177</b>
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami Σ</b>	<b>180 544</b>	318 503	<b>426 546</b>
Pohl. za bankami a DZ - splatné na požádání	180 544	94 523	391 546
Ostatní pohledávky	0	223 980	35 000
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>		156 172	262 324
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky		156 172	262 324
<b>Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem</b>	<b>10</b>	<b>6 199</b>	<b>165 810</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	<b>160</b>	<b>6 534</b>	<b>4 497</b>
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>27</b>	<b>42</b>	<b>0</b>

## 9. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu

K 30.6.2020 byly v majetku Podfondu následující nemovitosti:

### **Pražská kancelářská budova Galerie Louvre na Praze 5.**

Atraktivní moderní prostor v přední kancelářské lokalitě na stanici metra Radlická s nadčasovým designem nabízí až 4 600 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. Budova byla postavena v roce 2008 a mezi hlavní nájemce patří například švýcarský výrobce kolejových vozidel Stadler, Lukoil Accounting and Finance Europe nebo Zdravotní pojišťovna VZP.

### Obchodní centrum Plzeň

V únoru 2020 nabyl Podfond do majetku Obchodní centrum v Plzni. Jedná se o nákupní galerii s více než 60 maloobchodními jednotkami. S více než 27 tisíci čtverečních metrů je OC Plzeň téměř šestinásobné oproti Galerii Louvre. Klíčovými nájemci jsou mezinárodní společnosti jako Tesco, H&M, New Yorker, C&A, RESERVED, Mc Donalds a další. Průměrná doba nájemních smluv je 4,2 roku. Z pohledu Podfonde je zapojení OC Plzeň významným přínosem pro výkonnost Podfonde.

### 10. Údaje o každé osobě, která byla deponitářem pověřena úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1% hodnoty majetku Fondu

Deponitář pověřil k úschově nebo jinému opatrování zahraničních investičních nástrojů, s výjimkou některých cenných papírů zahraničních fondů, společnost The Bank of New York Mellon SA/NV, 46 Rue Montoyerstraat, B-1000 Brussels, Belgium, Bank Pekao, 31 Zwirki I Wigury Street, 02-091 Warsaw, Polsko a banky z bankovní skupiny UniCredit (např. UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien, Schottengasse 6 – 8, Rakousko, UniCredit Bank Hungary Zrt., Szabadság tér 5-6, H-1054 Budapešť, Maďarsko a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraniční banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovensko), a to podle druhu investičního nástroje, země emitenta nebo trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen.

Pověření výkonem činnosti není dotčena odpovědnost deponitáře za úschovu a jiné opatrování majetku Fondu.

### 11. Údaje o každé osobě oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Podfonde v rozhodném období a údaje o době, po kterou tuto činnost vykonávala

Pro Podfond nevykonávala v rozhodném období žádná osoba činnost hlavního podpůrce.

### 12. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfonde ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Název cenného papíru	Celková cena pořízení (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Podíl
Majetková účast - Shopping Mall Plzeň s.r.o.	153 447	172 545	100 %
Běžné účty CZK	391 050	391 050	n/a
Termínovaný vklad CZK	35 000	35 000	n/a
Poskytnuté půjčky CZK	262 324	262 324	n/a

### 13. Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii

Podfond je fondem růstovým, tj. nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku z výsledků hospodaření s majetkem ve Fondu investorům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Podfonde.

#### 14. Údaje o poplatcích a nákladech Podfondu

Úplata určená Investiční společnosti (obhospodařovateli) za obhospodařování majetku Podfondu v rozhodném období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	5 653

Úplata za pověření výkonem činností, které zahrnuje administrace Podfondu v rozhodném období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	0

Úplata depozitáři za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	402

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	114

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	788

#### 15. Údaje o rizicích souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet Podfondu

##### Údaje o strategiích a postupech řízení rizik

Řízení rizik je zabezpečováno prostřednictvím úseku Risk Managementu, který za výkon činnosti společně s managementem Společnosti nese odpovědnost. Úkolem řízení rizik je identifikovat, měřit a řídit rizika související s činností Společnosti. Nezávislý pohled na strategii a postupy při řízení rizik poskytuje interní audit. Společnost je při své činnosti vystavena několika hlavním typům rizik, přičemž hlavní z nich jsou uvedena ve statutu Fondu.

##### *Rizika spojená s používáním technik k obhospodařování Fondu*

Maximální limit pro míru využití pákového efektu činí 3. Fondy společností sjednávají především derivátové kontrakty sloužící k zajištění rizik vyplývajících z kolísání měnových trhů a případně k naplnění investiční strategie Fondu. S využitím derivátů se pojí vedle jiných především riziko protistrany, které je ale téměř eliminováno krytím pomocí kolaterálu a riziko měnové související s případným nepříznivým vývojem podkladového kurzu.

##### *Rizika související s deriváty.*

Fond je oprávněn sjednávat deriváty (včetně OTC finančních derivátů), avšak výhradně v souladu s podmínkami stanovenými statutem Fondu.



Celková expozice se pro účely Fondu vypočítá standardní závazkovou metodou a metodou hodnoty v riziku.

Společnost s měsíční frekvencí počítá expozici obhospodařovaného fondu vůči riziku metodou hrubé hodnoty aktiv i závazkovou metodou v souladu s čl. 7-8 Nařízení 231/2013. Vzhledem k tomu, že Společnost využívá derivátové kontrakty především pro zajištění měnového rizika držených pozic, není stanoven absolutní limit na celkovou expozici.

Společnost používala ve sledovaném období pouze FX forwardy, a to pro účely zajištění do CZK. Hodnota zajištění se musí řídit statutem Fondu. Společnost pro OTC deriváty využívá způsobilé protistrany dle podmínek stanovených ve statutu Fondu, ve sledovaném období byla protistranou vždy banka podléhající dohledu ČNB.

#### Kontrola rizik

Společnost je zodpovědná za kontrolu rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a měřit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia. V souladu s platnou legislativou provádí depozitář a úsek Risk management kontrolu dodržování investičních limitů spravovaných podílových fondů a aktiv převzatých k obhospodařování vyplývajících ze statutu podílových fondů a vyplývajících z dalších zákonných podmínek pro jednotlivé investiční limity.

Společnost používá model absolutní rizikové hodnoty a výpočet probíhá za pomoci systému Bloomberg.

Celková míra podstupovaných rizik jednotlivých obhospodařovaných podílových fondů je vyjadřována jako celková hodnota Value at Risk - VaR (celkové riziko). Výpočty jsou podrobovány zpětnému testování.

Společnost na pravidelné bázi taktéž provádění zátěžové testování, a to pomocí historických scénářů definovaných v systému Bloomberg. Dále je prováděno zátěžové testování za podmínek běžné i mimořádné potřeby likvidity. V neposlední řadě dochází k vyhodnocení rizika koncentrace investorů.