Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
a Podfond Trigea

Výroční zpráva, účetní závěrka a zpráva auditora
za období od 13. března do 31.prosince 2019

VÝROČNÍ ZPRÁVA ZA SPOLEČNOST TRIGEA NEMOVITOSTNÍ FOND, SICAV, a.s.
a
PODFONDU TRIGEA

za období od 13. března do 31. prosince 2019

Obsah

I. ÚVODNÍ SLOVO

II ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU A PODFONDU

III. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ JE OBHOSPODAŘOVATELEM A ADMINISTRÁTOREM FONDU A PODFONDU

INFORMACE O FONDU

IV. ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU K FONDU

V. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU

VI. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ

VII. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI PO SKONČENÍ ROKU 2019

VIII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

IX. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

INFORMACE O PODFONDU

X. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU

XI. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ

XII. KOMENTÁŘ K VÝVOJI NA FINANČNÍCH TRZÍCH

XIII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

I. ÚVODNÍ SLOVO

V březnu 2019 udělila Česká národní banka licenci fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. Od 1. dubna jsme zahájili úpis investičních akcií Podfondu Trigea, kterému se podařilo během necelých dvou měsíců získat od investorů prvních 100 milionů Kč. Zájem klientů o investice do Podfondu se na podobné úrovni udržel po celý rok.

Ke konci roku 2019 jsme spravovali majetek přesahující 385 milionů Kč. Trigea investuje výhradně do komerčních nemovitostí, které na českém trhu nabízí vyšší výnos než rezidenční nemovitosti. Zaměřujeme se jen na zavedené lokality a již plně pronajaté kanceláře, čímž snižujeme riziko.

Rok 2019 byl z pohledu nemovitostí velice úspěšným obdobím. Transakční aktivita v České republice přesáhla 3 mld. EUR a ceny komerčních nemovitostí zůstaly stabilní a zejména v sektoru kanceláří a logistiky dokonce rostly. Neobsazenosti komerčních nemovitostí v Praze dosahují rekordně nízkých hodnot a pohybují se okolo 5 %.

Do portfolia Podfondu Trigea jsme jako první nakoupili v červenci 2019 pražskou kancelářskou budovu Galerie Louvre na Praze 5. Atraktivní moderní prostor v přední kancelářské lokalitě na stanici metra Radlická s nadčasovým designem nabízí až 4 600 m² 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.

Po dokončení první akvizice jsme vstoupili do jednání o nákupu tří dalších nemovitostí s plánovanou realizací v prvním pololetí roku 2020. Bude se jednat o retailová nákupní centra v mimopražských destinacích.

Díky rychlé akvizici se nám podařilo realizovat pro investory velice zajímavý výnos. Ke konci roku zhodnotil Podfond Trigea svým klientům peněžní prostředky o 4,4 % a zařadil se tak mezi prvních pět nejlépe performujících retailových fondů v tuzemsku.

Konzervativní model řízení fondu a zkušenosti týmu manažerů, kteří fond řídí, nám poskytují jistotu, že v dlouhodobém horizontu bude Trigea nedílnou součástí klientských portfolií, a že bude nezanedbatelným zdrojem výnosů i v následujících letech.

.....
Ing. Tomáš Trčka
zmocněný zástupce jediného člena představenstva
společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

II. Základní informace o Fondu a Podfondu

Název emitenta:	**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.** (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.

Podfond:	**Podfond Trigea** (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

III. Základní informace o investiční společnosti, která je obhospodařovatelem a administrátorem Fondu a Podfondu

Obchodní firma: **Partners investiční společnost, a.s.** (dále jen **„Společnost“**)
IČ: 247 16 006
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ: 149 00

Společnost 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.

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. listopadu 2010, č. j.: 2010/10300/570, datum nabytí právní moci rozhodnutí 19. listopadu 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).

Jediným akcionářem Společnosti je společnost 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 není součástí regulatorního konsolidačního celku.

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

INFORMACE O FONDU

IV. Zpráva statutárního orgánu k Fondu

a) Profil Fondu

Cílem Podfondu 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.

b) Ekonomické výsledky

Ekonomické výsledky nesamosprávného Fondu jsou ovlivněny pouze správními náklady a náklady na poplatky za vedení bankovního účtu.

c) Výnosy, náklady, zisk

Náklady Fondu byly tvořeny zejména správními náklady ve výši 397 tis. Kč, odpisy nehmotného majetku ve výši 39 tis. Kč a náklady na poplatky v celkové výši 6 tis. Kč. V roce 2019 nevygeneroval Fond žádné výnosy. Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2019 činil 442 tis. Kč ztráty.

d) Struktura aktiv a pasiv

Aktiva Fondu jsou tvořena peněžními prostředky na běžných účtech. Pasiva Fondu tvoří základní kapitál a ztráta za účetní období.

e) Investice a budoucí investice

Nesamosprávný Fond za účelem investiční činnosti zřizuje a spravuje svůj Podfond. Samotný Fond neinvestuje do žádných aktiv.

f) Popis trhů

Vytvořený 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 Podfondu nebo které mají přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podfondu. Příslušenství představuje zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení (manipulační technika) zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení), vnitřní vybavení, apod

V. Údaje a skutečnosti o Fondu

a) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období

Po celé rozhodné období roku 2019, tj. od vzniku Fondu ke dni 1. 3. 2019 do konce rozhodného období, vykonávala Společnost veškeré činnosti související s obhospodařováním majetku ve Fondu přímo prostřednictvím svých vlastních kapacit a za využití svých systémů a implementovaných procesů.

b) Údaje o celkovém počtu akcií vydaných Fondem

Fond vydal pouze zakladatelské akcie, ke konci roku 2019 jejich počet činil 20 ks.

c) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu roku 2019, tj. od založení Fondu ke dni 1. března 2019 do konce rozhodného období, nebyly provedeny žádné aktualizace údajů uvedených ve statutu Fondu.

d) Identifikační údaje každého depozitáře fondu kolektivního investování v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Fondu byla v průběhu celého roku 2019, tj. od jeho založení ke dni 1. 3. 2019 do konce rozhodného období, 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.

e) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2019), s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2019
Zůstatky na běžných účtech	319
Dlouhodobý nehmotný majetek	213
Ostatní aktiva	5

f) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kolektivního investování, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory týkající se majetku nebo nároku investorů Fondu.

g) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Úplata za obhospodařování Fondu je hrazena z majetku Podfondu neboť většina činností, které obhospodařovatel vykonává, je prováděna vůči Podfondu. Fond nemá žádné příjmy ze své činnosti, neboť se jedná o nesamosprávný fond. Z tohoto důvodu není z majetku Fondu hrazena obhospodařovateli žádná odměna. Informace o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli z majetku Podfondu jsou uvedeny ve výroční zprávě Podfondu.

h) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	**v tis. Kč**
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníku a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	8 399[1]
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0

[1] Do této částky jsou zahrnuty údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, které jsou uvedeny v tabulce níže.

i) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. c)

Údaje o:	**v tis. Kč**
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníku a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	4 081

VI. Údaje a skutečnosti o Fondu podle zákona o účetnictví (podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví)

a) FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

Po rozvahovém dni nenastaly finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

b) INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Rok 2019 byl prvním rokem existence Fondu. Fond vytvořil Podfond Trigea a začal do něj aktivně shromažďovat peněžní prostředky, které následně začal investovat v souladu se svou investiční strategií.
Fond v roce 2020 nepředpokládá změny své investiční strategie. Hlavním úkolem Fondu v roce 2020 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváními akcionářů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

c) INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

Fond vyčlenil veškerou svojí činnost do Podfondu. Na úrovni Fondu tudíž neprobíhá žádná investiční činnost, se kterou by byla spojena rizika. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondu jsou uvedeny v části X. písm. t) výroční zprávy Podfondu.

d) INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE
Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

e) INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ
Fond nenabyl během rozhodného období vlastní akcie.

f) INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

g) INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku v zahraničí.

VII. Následné události po skončení roku 2019

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy COVID-19 za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie, které mají významný ekonomický dopad. Vzhledem k tomu, že se rozsah vládních opatření se v čase mění, nelze v této fázi spolehlivě odhadnout případné dopady této události na domácí ani světovou ekonomiku, a následně na výkonnost Podfondu. Bližší detaily k jednotlivým opatřením a k potenciálním dopadům jsou obsaženy v následných událostech Přílohy účetní závěrky.

VIII. Zpráva o vztazích

Zpráva představenstva společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
o vztazích za období od 13. 3. 2019 do 31. 12. 2019

V souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZOK**“), je společnost **Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4, IČ: 079 73 179, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24277 (dále také **„Společnost“** nebo **„Ovládaná osoba“**), obchodní korporací v postavení ovládané osoby. Jediným členem představenstva Společnosti je společnost **Partners investiční společnost, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4, IČ: 247 16 006, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 16374.

V souladu s ustanoveními § 82 a násl. ZOK je statutární orgán ovládané osoby povinen zpracovat písemnou zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva o vztazích**“), a to za uplynulé účetní období, tj. období ode dne vzniku Společnosti dne **13.3.2019 do 31.12.2019** (dále jen „**Rozhodné období**“).

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že ve Zprávě o vztazích jsou uvedeny všechny významné relevantní transakce, které nastaly v Rozhodném období, a nezbytné informace, které jsou pro účely Zprávy o vztazích významné.

1) Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a 0vládanou osobou a mezi Ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“)

Ovládaná osoba
Ovládanou osobou je společnost **Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4, IČ: 079 73 179, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24277.

Ovládající osoba
Ovládajícími osobami Společnostiz titulu jednání ve shodě jsou:

a) společnost **Partners Financial Services, a.s.,** se sídlem Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4, IČ 27699781, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12158 (dále jen **„společnost Partners“)** s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti ve výši 65 % uplatňující přímý rozhodující vliv na Společnost; a

b) **Ing. Tomáš Trčka**, nar. 7. 10. 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, 141 00 Praha 4 – Záběhlice, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti ve výši 35% uplatňující přímý rozhodující vliv na Společnost.

   Většinovými akcionáři společnosti Partners, resp. osobami jednajícími ve shodě, a tedy ovládajícími osobami společnosti Partners jsou společnost **Apana s.r.o.** se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 028 79 107, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 224876 (dále jen **„společnost Apana“)** s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Partners ve výši 50 % a společnost **Brno Investment Group s.r.o.**, se sídlem Březina 103, 666 01, IČ: 291 94 636, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 64733 (dále jen **„společnost Brno Investment Group“)** s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Partners ve výši 35 %.

   Jediným společníkem a jediným jednatelem společnosti Apana je **Radim Lukeš**, nar. 13. května 1972, bytem Čílova 275/15, 162 00 Praha 6.

Jediným společníkem a jediným jednatelem společnosti Brno Investment Group je **Ing. Petr Borkovec**, nar. 1. července 1977, bytem Krasová 600/12, 614 00 Brno – Maloměřice.

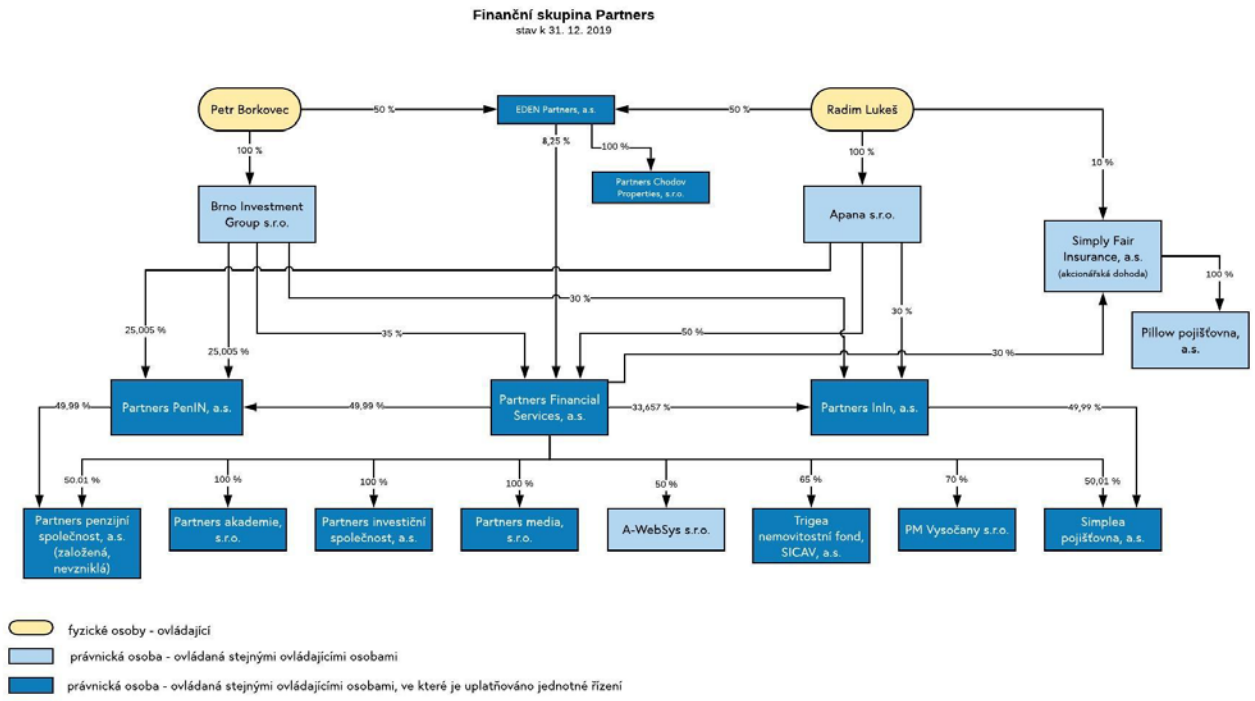
Radim Lukeš a Ing. Petr Borkovec jsou osoby uplatňující nepřímý rozhodující vliv přes společnost Apana, resp. společnost Brno Investment Group na společnost Partners, a dále i na Společnost.

Radim Lukeš a Ing. Petr Borkovec jsou dále jedinými akcionáři (každý vlastní 50 %) společnosti EDEN Partners, a.s., která má podíl ve výši 8,25 % na základním kapitálu společnosti Partners.

(společně dále jen **„Ovládající osoba“** nebo **„Ovládající osoby“**).

Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti Partners Financial Services, a.s.

Struktura finanční skupiny Partners ke dni 31. 12. 2019



Majetková struktura Společnosti a struktura vztahů s Propojenými osobami dále vyplývá ze schématu uvedeného v příloze této Zprávy o vztazích.

Společnost Partners dále do 5. 6. 2019 držela podíl o velikosti 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **Partners Financial Services Polska S.A.,** se sídlem Kilińskiego 46, 40-062 Katowice, Polsko, zapsané v obchodním rejstříku Národního soudního registru pod č. KRS 0000408513 vedeného Krajským soudem Katowice – Východ, Divize VIII.

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že v Rozhodném období existovaly vztahy pouze mezi Společností a společností Partners.

2) Úloha Ovládané osoby v podnikatelském seskupení

Úloha Ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení spočívá především v nabídce služeb souvisejících s kolektivním investováním zaměřeným na investování do nemovitostí, tedy rozšíření aktivit do oblasti nabídky vlastních produktů.

Společnost je investičním fondem, konkrétně akciovou společností s proměnným základním kapitálem. Cílem Společnosti, jakožto fondu nemovitostí, je dlouhodobé zhodnocení prostředků akcionářů držících investiční akcie investováním do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Záměrem Společnosti 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.

3) Způsob a prostředky ovládání

Ovládající osoby – společnost Partners a Ing. Tomáš Trčka - ovládaly Společnost v Rozhodném období tím způsobem, že v ní držely akcie odpovídající 100 % podílu na hlasovacích právech Společnosti. Ovládající osoby projevovaly svoji vůli na valné hromadě Společnosti prostřednictvím výkonu svých akcionářských práv. Valná hromada Společnosti je usnášeníschopná při přítomnosti akcionářů vlastnících více než 30 % zakladatelských akcií Společnosti. Valná hromada rozhoduje prostou většinou hlasů přítomných akcionářů.

4) Přehled vzájemných smluv uzavřených mezi Propojenými osobami účinných v Rozhodném období

Mezi Společností a společností Partners byly v Rozhodném období účinné následující smlouvy:

- Podnájemní smlouva ze dne 1. 4. 2019
- Smlouva o zápůjčce (bezúročná) ze dne 23. 4. 2019
- Smlouva o zápůjčce (bezúročná) ze dne 22. 10. 2019

5) Přehled jednání učiněných v Rozhodném období na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob

V Rozhodném období nebyla Společností učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, která se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní závěrky.

6) Posouzení, zda vznikla Ovládané osobě újma

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že z výše uvedených smluv a popř. jiných vztahů dle jeho názoru Společnosti žádná újma nevznikla.

7) Zhodnocení výhod a nevýhod plynoucích ze vzájemných vztahů mezi Propojenými osobami a zda převládají výhody nebo nevýhody a jaká z toho pro Ovládanou osobu plynou rizika

Vzájemné vztahy mezi Společností a Ovládající osobou lze zhodnotit jako pro Společnost výhodné. Společnost si není vědoma žádných nevýhod plynoucích ze spolupráce s Ovládající osobou nebo ostatními Propojenými osobami.

Společnost si aktuálně není vědoma žádných rizik, které by jí vyplývaly v důsledku vzájemných vztahů mezi ní a Propojenými osobami.

8) Závěr

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že veškerá plnění a protiplnění mezi Společností a Propojenými osobami byla poskytnuta v rámci běžného obchodního styku, resp. za obvyklých obchodních podmínek.

Představenstvo Společnosti zároveň deklaruje, že Zpráva o vztazích byla zpracována podle informací dostupných představenstvu jednajícímu s péčí řádného hospodáře v zákonné lhůtě a v souladu se ZOK a rozsah Zprávy o vztazích reflektuje účel zákonné úpravy ve vztahu k majetkové struktuře Společnosti.

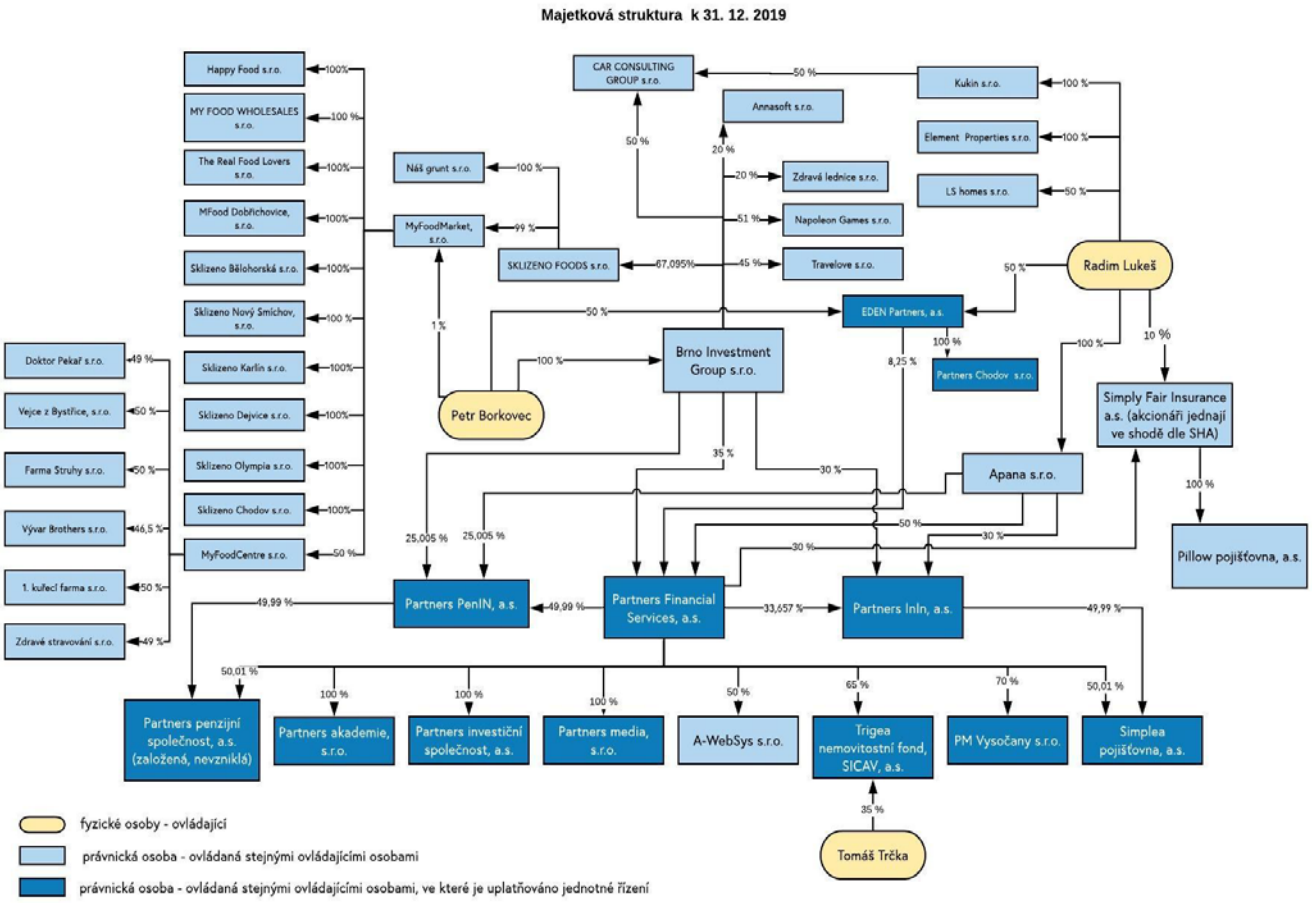
Stanovisko auditora k této Zprávě o vztazích mezi propojenými osobami je uvedeno v rámci výroku auditora k výroční zprávě Společnosti za rok 2019.

Datum sestavení: 27. 3. 2020

.....

Ing. Lucie Simpartlová
předsedkyně představenstva Partners investiční společnosti, a.s.
jediného člena představenstva
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha: **Majetková struktura vztahů pro účely Zprávy o vztazích**



IX. Účetní závěrka ověřená auditorem a zpráva nezávislého auditora v plném znění

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 07973179
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: investiční fond
Datum sestavení: 28. dubna 2020

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2019

	31. prosince 2019 tis. Kč	13. března 2019 tis. Kč
Aktiva:		
Pohledávky za bankami	**319**	**200**
V tom a/ splatné na požádání	319	200
Dlouhodobý nehmotný majetek	**213**	**0**
Ostatní aktiva	**5**	**0**
AKTIVA CELKEM	**537**	**200**
Pasiva:		
Závazky za nebankovními subjekty	**700**	**0**
Ostatní pasiva	**79**	**0**
Základní kapitál	**200**	**200**
Zisk/Ztráta za účetní období	**-442**	**0**
PASIVA CELKEM	**537**	**200**

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 07973179
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: investiční fond
Datum sestavení: 28. dubna 2020

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 13. BŘEZNA 2019 DO 31. PROSINCE 2019

	2019 tis. Kč
Náklady na poplatky a provize	**-6**
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	
Správní náklady	**-397**
Odpisy majetku	**-39**
Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	**-442**
Daň z příjmů	**0**
Zisk/Ztráta za účetní období po zdanění	**-442**

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 07973179
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: investiční fond
Datum sestavení: 28. dubna 2020

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 13. března 2019 do 31. prosince 2019

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/Ztráta běžného období	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Zůstatek k 13. březnu 2019	**200**	**0**	**0**	**200**
Čistá ztráta za účetní období	0	0	-442	-442
Zůstatek k 31. prosinci 2019	**200**	**0**	**-442**	**-242**

1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR (dále jen „MF ČR“) č. 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Trigea nemovitostní fond, SICAV a.s. (dále jen „Fond“) vznikl dne 1. března 2019 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou a nabyl oprávnění k činnosti dne 13. března 2019 na základě zápisu do obchodního rejstříku.

Fond je nesamosprávným investičním fondem s právní osobností se zaměřením na investice do nemovitostí.

V souladu se Statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kolektivních investorů zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF”), který shromažďuje peněžní prostředky od investorů.

Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je Podfond Trigea (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. dubna 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008043874. Ke dni 31. prosince 2019 Podfond eviduje 369 376 845 ks vydaných investičních akcií Podfondu.

Základní kapitál Fondu je tvořen 20 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (Zakladatelské akcie) ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč.

Hlavním cílem Fondu 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.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Obhospodařovatelem a administrátorem Fondu je společnost Partners investiční společnost, a.s. IČ 247 16 006, se sídlem Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 - Chodov (dále jen „Společnost“). Společnost je jediných členem představenstva Fondu.

2 VŠEOBECNÉ INFORMACE (pokračování)

Investiční akcie Podfondu jsou cenné papíry vydávané v zaknihované podobě na jméno, přičemž jsou evidovány v registru emitenta a na účtech vlastníků investičních akcií nebo na účtech zákazníků v samostatné evidenci investičních nástrojů vedené Společností v souladu s § 93 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s § 55 ZISIF. Jmenovitá hodnota jedné investiční akcie je 1 Kč.

V průběhu celého roku 2019, resp. ode dne vzniku Fondu, byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu podle § 38 odst. 1 písm. s) (resp. odst. 2 písm. b)) ZISIF, tj. nabízení investic do Fondu, společnost Partners Financial Services, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Praha 4, PSČ 149 00.

V průběhu celého roku 2019, resp. ode dne vzniku Fondu, byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu podle § 38 odst. 1 písm. c) ZISIF, tj.: vnitřní audit, společnost Compllex, s.r.o., se sídlem Mánesova 881/27, Praha 2, PSČ 120 00, IČ 27181537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102501.

Depozitářem Fondu je společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „Depozitář“), člen bankovní skupiny UniCredit, IČ: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

Auditorem Fondu je KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8, IČO: 496 19 187 (dále jen „Auditor“).

3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků na výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) se v den sjednání obchodu vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv. Pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

b) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Za dlouhodobý nehmotný majetek považuje účetní jednotka složky majetku, jejichž ocenění je vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než 1 rok. Za dlouhodobý hmotný majetek považuje účetní jednotka složky majetku, jejichž ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Majetek může být pořízen úplatně, vkladem, darem, nebo vlastní činností.

3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY (pokračování)

Účetní jednotka stanovila, že drobným dlouhodobým nehmotným majetkem je majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 60 tis. Kč, ale vyšší než 30 tis. Kč a doba použitelnosti je delší než 1 rok. Drobným dlouhodobým hmotným majetkem je pak majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 40 tis. Kč, ale vyšší než 30 tis. Kč a doba použitelnosti je delší než 1 rok.

Doby odpisování pro jednotlivé kategorie dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku jsou následující:

Software	3 roky

c) Účtování přijatých depozit

Přijatý úvěr je účtován jako závazek za nebankovními subjekty.

d) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny kurzem vyhlašovaným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán v položce „Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací“.

e) Daň z přidané hodnoty

Fond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), proto veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů.

f) Daň z příjmů

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Odložená daň se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2019	13. března 2019
Běžné účty u bank	319	0
Celkem	**319**	**0**

5 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

tis. Kč	31. prosince 2019	13. března 2019
Základní kapitál Fondu	**200**	**0**
Počet vydaných zakladatelských akcií (kusy)	20	0

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty Fond v roce 2019 vykázal záporný hospodářský výsledek 442 tis. Kč. Ztráta bude navržena k převedení na účet neuhrazené ztráty z předchozích období.

6 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	Za období od 13. března 2019 do 31. prosince 2019
Bankovní poplatky	6
Celkem	**6**

7 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Za období od 13. března 2019 do 31. prosince 2019
Právní služby	217
Ostatní daně a poplatky	100
Ostatní správní náklady	80
Celkem	**397**

8 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

tis. Kč	Software	Celkem
K 13. březnu 2019	0	0
Přírůstky	252	252
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2019	**252**	**252**
Oprávky a opravné položky		
K 13. březnu 2019	0	0
Roční odpisy	39	39
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2019	**39**	**39**
Zůstatková cena		
K 13.březnu 2019	0	**0**
K 31. prosinci 2019	**213**	**213**

Dlouhodobý nehmotný majetek se skládá z webových stránek a elektronického formuláře rámcové smlouvy. Doba odepisování je 3 roky.

9 OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2019	13. března 2019
Závazky z obchodních vztahů	49	0
Závazek ze statutárního auditu	30	0
Celkem	**79**	**0**

10 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	Za období od 13. března 2019 do 31. prosince 2019
Správní náklady	46
Přijatý úvěr	700

Správní náklady obsahují služby poskytnuté společností Partners Financial Services, a.s.

Přijatý úvěr od Partners Financial Services, a.s. byl poskytnut jako bezúročný.

11 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Fond se vystavuje tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, akciovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích, v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým Statutem.

Tržní rizika jsou řízena metodou Value at Risk. Value at Risk představuje potenciální ztrátu z nepříznivého pohybu na trhu v daném časovém horizontu na určité úrovni spolehlivosti. Společnost stanovuje Value at Risk pomocí stochastické simulace velkého množství scénářů potencionálního vývoje finančních trhů. Value at Risk je měřeno na bázi 14 denního investičního horizontu a úrovni spolehlivosti 95%.

a) Měnové riziko

Aktiva a pasiva v cizích měnách včetně podrozvahových pozic představují expozici Fondu vůči měnovým rizikům. Devizovou pozici Fondu v nejvýznamnějších měnách shrnuje následující tabulka:

31. prosince 2019

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	319	319
Jiná aktiva	0	0	218	218
Celkem aktiva	**0**	**0**	**537**	**537**
Jiné závazky	0	0	-779	-779
Čistá výše aktiv	**0**	**0**	**-242**	**-242**

b) Úrokové riziko

Fond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva a pasiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2019

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Necitlivá	Celkem
Pohledávky za bankami	319	0	0	0	0	319
Jiná aktiva	5	0	0	0	213	218
Celkem aktiva	**324**	**0**	**0**	**0**	**213**	**537**
Jiné závazky	-79	0	0	0	-700	-779
Čistá výše aktiv	**245**	**0**	**0**	**0**	**-487**	**-242**

11 FINANČNÍ NÁSTROJE - ÚVĚROVÉ RIZIKO

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2019

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	319	0	0	319
Jiná aktiva	218	0	0	218
Celkem	**537**	**0**	**0**	**537**

Členění položek Výkazu zisku a ztráty podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2019

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Náklady na poplatky a provize	-5	0	0	**-5**
Odpisy majetku	-39	0	0	**-39**
Správní náklady	-397	0	0	**-397**
Zisk/Ztráta z běžné činnosti před zdaněním	**-442**	**0**	**0**	**-442**

Riziko likvidity

Fond je vystaven každodennímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním podílových listů svých podílníků. Peněžní prostředky podílníků jsou vykázány ve vlastním kapitálu, nicméně možnost zpětného odkupu stanovená ve Statutu fondu představuje největší riziko likvidity Fondu a výsledný úbytek peněžních prostředků nelze spolehlivě odhadnout. Následující tabulka člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2019

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	319	0	0	0	319
Jiná aktiva	0	0	0	218	218
Celkem aktiva	**319**	**0**	**0**	**218**	**537**
Jiné závazky	-79	0	0	-700	-779
Čistá výše aktiv	**240**	**0**	**0**	**-482**	**-242**

12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy COVID-19 za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie, které mají významný ekonomický dopad.

Mezi širší ekonomické dopady těchto událostí patří:

- narušení podnikatelské a hospodářské činnosti v České republice s následným dopadem na nižší i vyšší stupně dodavatelského řetězce;

- významné narušení obchodní činnosti v konkrétních odvětvích jak v rámci České republiky a na trzích, jež jsou značně závislé na zahraničním dodavatelském řetězci, tak i u exportně orientovaných podniků závislých na zahraničních trzích. Postižená odvětví zahrnují obchod a dopravu, cestování a turistiku, zábavní průmysl, výrobu, stavebnictví, maloobchod, pojišťovnictví, školství a finanční sektor;

- významný pokles poptávky po zbytných statcích a službách;

- nárůst hospodářské nejistoty, jež se odráží v proměnlivějších cenách aktiv a směnných kurzech.

S cílem zajistit nepřerušený provoz Společnosti zavedlo vedení řadu opatření. Patří mezi ně zejména:

- implementace všech nezbytných technických opatření, které v současné době umožňují práci z domova pro převážnou většinu zaměstnanců Společnosti;

- pozastavení všech aktivit, které vedou k osobnímu kontaktu zaměstnanců a klientů, např. školení, konference, pracovní cesty;

- zavedení odděleného provozu pro zaměstnance, kteří z důvodu svých pracovních povinností vykonávají svoji pracovní činnost v pracovních prostorách Společnosti za účelem minimalizace osobního kontaktu;

- zabezpečení nezbytných ochranných a hygienických prostředků pro zaměstnance, kteří z důvodu svých pracovních povinností vykonávají svoji pracovní činnost v pracovních prostorách Společnosti;

Tato situace a následná opatření neovlivnila výsledky fondů ani finanční pozici Společnosti na konci roku 2019.

Vedení Společnosti analyzovalo předpoklad nepřetržité činnosti s ohledem na likviditu, plnění kapitálové přiměřenosti a dalších faktorů. Podle informací, které má vedení Společnosti k datu vydání účetní závěrky k dispozici, nemá výše uvedená situace vliv na předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky, na základě kterého je tato účetní závěrka sestavena.

Vzhledem k tomu, že se rozsah vládních opatření se v čase mění, nelze v této fázi spolehlivě odhadnout případné dopady této události na domácí ani světovou ekonomiku. Situaci pečlivě monitorujeme a průběžně vyhodnocujeme. V rámci obhospodařování fondů postupujeme v nejlepším zájmu našich klientů.

Kromě výše uvedeného nebyly k datu sestavení účetní závěrky Společnosti známy žádné další události, které by si vyžádaly úpravu nebo zveřejnění v účetní závěrce Fondu.

Schváleno:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
28. dubna 2020	LUCIE SIMPARTLOVÁ	Jméno a podpis: EVA DAVIDOVÁ	Jméno a podpis: LUCIE SIMPARTLOVÁ
		tel.: 604 220 077	tel.: 734 798 677

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. (dále také „Fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 13. března 2019 do 31. prosince 2019 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 13. března 2019 do 31. prosince 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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

v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu* a *dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Statutární orgán Fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze v účetní závěrce záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože

součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 28. dubna 2020

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195

INFORMACE O PODFONDU

X. Údaje a skutečnosti o Podfondu

a) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku fondu v účetním období

Po celé rozhodné období roku 2019, tj. od vzniku Podfondu ke dni 21. března 2019 do konce rozhodného období, vykonávala Společnost veškeré činnosti související s obhospodařováním majetku v Podfondu přímo prostřednictvím svých vlastních kapacit a za využití svých systémů a implementovaných procesů.

b) Údaje o celkovém počtu investičních akcií vydaných Podfondem, které jsou v oběhu ke konci účetního období

Počet emitovaných investičních akcií k 31. prosinci 2019 činil 369 376 845 kusů.

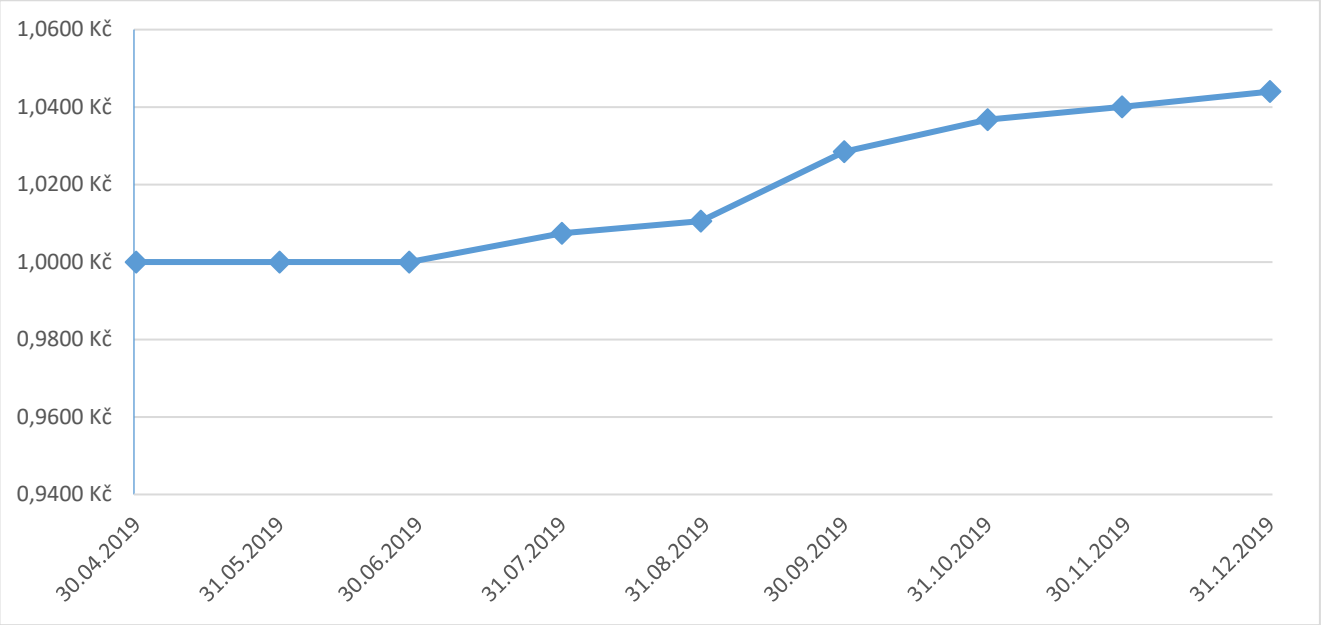
c) Údaje o celkovém počtu investičních akcií Podfondu vydaných a odkoupených v účetním období

Počet emitovaných investičních akcií v účetním období roku 2019 činil 369 376 845 kusů.
Počet odkoupených investičních akcií v účetním období roku 2019 činil 0 kusů.

d) Údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii tohoto Podfondu ke konci účetního období

Hodnota fondového kapitálu připadajícího na jeden investiční akcii k 31. prosinci 2019 činila 1,0440 Kč.

Vývoj hodnoty investiční akcie v rozhodném období v grafické podobě



e) Údaje o vývoji aktiv Podfondu a skladbě a změnách skladby majetku tohoto Podfondu

	Stav k 31. 12. 2019 (v tis. Kč)
A K T I V A C E L K E M	**487 450**
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	318 503
Pohledávky za bankami a DZ - splatné na požádání	94 523
Ostatní pohledávky	223 980
Pohledávky za nebankovními subjekty	156 172
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	156 172
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	6 199
Ostatní aktiva	6 534
Náklady a příjmy příštích období	42

f) Srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu na jednu investiční akcii za 3 uplynulá účetní období, přičemž srovnávané hodnoty se týkají vždy konce účetního období

S ohledem na datum vytvoření Podfondu nelze doložit hodnotu fondového kapitálu za tři uplynulá období.

Období k:	Hodnota fondového kapitálu	Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii
31. 12. 2019	385 616 467,21 Kč	1,0440 Kč

g) Údaje o výsledném objemu závazků vztahující se k technikám, které obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu pouze deriváty ve formě měnových forwardů, zajišťujících měnová rizika.

Období k:	Smluvní diskontovaná hodnota (tis. Kč)	Kladná reálná hodnota (tis. Kč)	Záporná reálná hodnota (tis. Kč)
31. 12. 2019	0	0	0

h) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu roku 2019, tj. od dne vzniku Podfondu dne 21. března 2019 do konce rozhodného období, nebyly provedeny žádné aktualizace údajů uvedených ve statutu Fondu.

i) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníku a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	8 399[1]
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0

[1] Do této částky jsou zahrnuty údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu, které jsou uvedeny v tabulce níže.

j) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. c)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníku a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	4 081

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

Majetek v Podfondu po celé rozhodné období obhospodařovali následující portfolio manažeři:

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 spoluřídil stejnojmenný nemovitostní fond.

Ing. David Přikryl

David Přikryl 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.

l) Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Podfondu byla v průběhu celého roku 2019, tj. od jeho založení ke dni 21. 3. 2019 do konce rozhodného období, 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.

m) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu kolektivního investování

Depozitář pověřil k úschově nebo jinému opatrování zahraničních investičních nástrojů, s výjimkou některých cenných papírů zahraničních fondů, společnost CLEARSTREAM BANKING, 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg, VAT ID: LU 10294056, 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 zahraničnej 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 depozitáře za úschovu a jiné opatrování majetku Podfondu.

n) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondu kolektivního investování, v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala

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

o) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2019), s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Název aktiva	Celková cena pořízení (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Podíl
Majetková účast - Galerie Louvre, s.r.o.	10	6 199	100%
Termínovaný vklad CZK	223 980	223 980	n/a
Běžné účty CZK	94 523	94 523	n/a
Poskytnutá půjčka CZK	156 172	156 172	n/a

p) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem kolektivního investování, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

V rozhodném období nebyly vedeny žádné soudní nebo rozhodčí spory týkající se majetku nebo nároku investorů Podfondu.

q) 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 Podfondu investorům, ale veškerý zisk je reinvestován v rámci hospodaření Podfondu.

r) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	2 055

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	51

Úplata depozitáři za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	121

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	206

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	59

s) Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu

Ke konci roku 2019 byla v majetku Podfondu jediná nemovistost, 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 m² 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.

t) 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
Využití pákového efektu není povoleno. Fondy společností investují především do derivátů sloužících k zajištění rizik z kolísání měnových trhů a případně k naplnění investiční strategie Fondu. S využitím derivátů se pojí vedle jiných především riziko protistrany, riziko tržní, kdy se cena podkladového instrumentu bude vyvíjet opačným směrem a riziko měnové, které souvisí 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 dvoutýdenní frekvencí počítá expozici obhospodařovaných fondů 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 pužívala 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.

Výčet výše uvedených rizik nelze považovat za konečný. Potenciální investoři jsou seznamováni se skutečností, že se lze při investování setkat i s případnými dalšími riziky neočekávané povahy.

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 kontrolu dodržování investičních limitů spravovaných investičních fondů a aktiv převzatých k obhospodařování vyplývajících ze statutů 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 investičních fondů je vyjadřována jako celková hodnota Value at Risk - VaR (celkové riziko). Výpočty jsou podrobovány zpětnému i zátěžovému testování.

XI. Údaje a skutečnosti o Podfondu podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

Finanční a nefinanční informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondu

Podfond v roce 2020 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2020 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváními podílníků a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

Informace o rizicích vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Viz bod VIII. písm. s) Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Podfond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Podfond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí

Podfond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

XII. Komentář k vývoji na nemovitostním trhu v roce 2019

Spotřeba domácností byla v roce 2019 jedním z hlavních motorů pokračujícího ekonomického růstu v České republice (+2,6 % v reálném vyjádření). Vysoká míra spotřebitelské důvěry byla dána situací na trhu práce, když míra nezaměstnanosti dosahovala rekordních 2 %, nejméně v celé EU, a mzdy rostly tempem 7 % v nominálním vyjádření. Z dalších makroekonomických ukazatelů je pro nemovitosti důležitá míra inflace, jelikož nájemní smlouvy jsou ve většině případů indexovány. Míra inflace v roce 2019 dosáhla 2,8 %.

Příznivá makroekonomická situace se odrazila i na nemovitostním trhu. Setrvalý převis poptávky nad nabídkou v oblasti rezidenčních nemovitostí znamenal další cenový růst. Trh komerčních nemovitostí byl tažen vysokou poptávkou zejména po kancelářských a průmyslových prostorech. Celková výše realizovaných transakcí vzrostla na 3 mld. EUR. Těžištěm investiční aktivity byla tradičně Praha, kde se uskutečnilo více než 80 % investic. Opět rostl význam českých investorů (zejména fondů) na straně poptávky – 36 % investic bylo realizováno tuzemskými subjekty.

Pražský kancelářský trh nabízí celkem 3,7 mil. m^2 moderních prostor. Nová nabídka prostor je převážně absorbována, míra neobsazenosti tak pokračuje v dlouhodobě klesajícím trendu, když dosáhla úrovně 5 % v roce 2019.

Přetrvávající nízké úrokové sazby v eurozóně, nízká míra neobsazenosti jak kancelářských, tak i průmyslových nemovitostí spolu s existující poptávkou po těchto prostorech ze strany investorů na trhu vedla k tlaku na ceny. Yield u nejkvalitnějších kancelářských projektů dosáhl úrovně 4 % a u průmyslových nemovitostí pak 4,25 %.

Navzdory vysoké spotřebitelské důvěře a rostoucím tržbám retailerů byla menší dynamika růstu cen zaznamenána na trhu retailových nemovitostí. Těch byl na trhu relativní dostatek a yield se tak držel stabilně na úrovni 5 % jako v předchozích letech.

Celkově lze rok 2019 zhodnotit z pohledu nemovitostí jako velice úspěšný.

XIII. Účetní závěrka ověřená auditorem a zpráva auditora v plném znění

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 07973179
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: investiční fond
Datum sestavení: 28. dubna 2020

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2019

		31. prosince 2019 tis. Kč
Aktiva:		
Pohledávky za bankami		**318 503**
V tom	a/ splatné na požádání	94 523
	b/ ostatní pohledávky	223 980
Pohledávky za nebankovními subjekty		**156 172**
Účasti s rozhodujícím vlivem		**6 199**
Ostatní aktiva		**6 534**
Náklady a příjmy příštích období		**42**
AKTIVA CELKEM		**487 450**
Pasiva:		
Ostatní pasiva		**101 277**
Výnosy a výdaje příštích období		**557**
Kapitálové fondy		**369 377**
Emisní ážio		**5 338**
Oceňovací rozdíly k účastem		**6 189**
Zisk za účetní období		**4 712**
PASIVA CELKEM		**487 450**

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 07973179
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: investiční fond
Datum sestavení: 28. dubna 2020

PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2019

	31. prosince 2019 tis. Kč
Podrozvahová aktiva:	
Hodnoty předané do obhospodařování	385 616
PODROZVAHOVÁ AKTIVA CELKEM	**385 616**

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 07973179
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: investiční fond
Datum sestavení: 28. dubna 2020

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 21. BŘEZNA 2019 DO 31. PROSINCE 2019

	2019 tis. Kč
Čistý úrokový výnos	**7 253**
Výnosy a náklady na poplatky a provize	**200**
Správní náklady	**-2 493**
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	**4 960**
Daň z příjmů	**-248**
Zisk za účetní období po zdanění	**4 712**

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00
Identifikační číslo: 07973179
Právní forma: akciová společnost
Předmět podnikání: investiční fond
Datum sestavení: 28. dubna 2020

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu za období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019

	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Oceňovací rozdíly	Zisk běžného období	Celkem
	tis. Kč	tis Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Zůstatek k 21. březnu 2019	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Emise akcií	369 377	5 338	0	0	**374 715**
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	6 189	0	**6 189**
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	4 712	**4 712**
Zůstatek k 31. prosinci 2019	**369 377**	**5 338**	**6 189**	**4 712**	**385 616**

1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR (dále jen „MF ČR“) č. 501/2002 Sb. ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Podfond Trigea (dále jen „Podfond“) je k datu sestavení účetní závěrky jediným podfondem vytvořeným společností Trigea nemovitostní fond, SICAV a.s. (dále jen „Fond“).
Podfond vznikl dne 21. března 2019 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou a zahájil vydávání investičních akcií dne 1. dubna 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008043874. Ke dni 31. prosince 2019 Podfond eviduje 369 376 845 ks vydaných investičních akcií Podfondu.

Fond je nesamosprávným investičním fondem s právní osobností se zaměřením na investice do nemovitostí. Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Základní kapitál Fondu je tvořen 20 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (Zakladatelské akcie) ve jmenovité hodnotě 10 000 Kč.

Hlavním cílem Podfondu 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.

Obhospodařovatelem a administrátorem Podfondu je společnost Partners investiční společnost, a.s. IČ 247 16 006, se sídlem Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 - Chodov (dále jen „Společnost“). Společnost je jediných členem představenstva Fondu.

Investiční akcie Podfondu jsou cenné papíry vydávané v zaknihované podobě na jméno, přičemž jsou evidovány v registru emitenta a na účtech vlastníků investičních akcií nebo na účtech zákazníků v samostatné evidenci investičních nástrojů vedené Společností v souladu s § 93 odst. 1 písm. a) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, a dále v souladu s § 55 ZISIF. Jmenovitá hodnota jedné investiční akcie je 1 Kč.

2 VŠEOBECNÉ INFORMACE (pokračování)

V průběhu celého roku 2019, resp. ode dne vzniku Podfondu, byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu podle § 38 odst. 1 písm. s) (resp. odst. 2 písm. b)) ZISIF, tj. nabízení investic do Fondu, společnost Partners Financial Services, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Praha 4, PSČ 149 00.

V průběhu celého roku 2019, resp. ode dne vzniku Podfondu, byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu podle § 38 odst. 1 písm. c) ZISIF, tj.: vnitřní audit, společnost Compllex, s.r.o., se sídlem Mánesova 881/27, Praha 2, PSČ 120 00, IČ 27181537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102501.

Depozitářem Podfondu je společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „Depozitář“), člen bankovní skupiny UniCredit, IČ: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

Auditorem Podfondu je KPMG Česká republika Audit, s.r.o., se sídlem Pobřežní 648/1a, 186 00 Praha 8, IČO: 496 19 187 (dále jen „Auditor“).

3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Podfondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Podfondu, den připsání (valuty) prostředků na výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) se v den sjednání obchodu vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv. Pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

b) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny kurzem vyhlašovaným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán v položce „Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací“.

c) Majetkové účasti

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě.

Stanovení reálné hodnoty vychází z ocenění výboru odborníků.

Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy Účasti s rozhodujícím vlivem.

Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Podfondu v položce Oceňovací rozdíly z přepočtu.

d) Daň z přidané hodnoty

Podfond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), proto veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů.

e) Daň z příjmů

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Odložená daň se vykazuje u všech dočasných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY (pokračování)

f) Poskytnuté úvěry

Poskytnuté úvěry jsou zaúčtovány v nominální hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

g) Úrokové výnosy

Úrokové výnosy především zahrnují úroky z bankovních depozit a úrokové výnosy z poskytnutých půjček. Výnosové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

4 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	Za období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019
Výnosy z úroků	
z úvěrů a zápůjček	6 172
z bankovních vkladů	1 081
Náklady na úroky	**0**
Celkem	**7 253**

Podfond realizoval výnosy z úroků z poskytnutého úvěru a z bankovních vkladů.

5 VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	Za období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019
Výnosy z poplatků a provizí	
z úvěrů	200
Náklady na poplatky a provize	**0**
Celkem	**200**

Podfond realizoval výnosy z provize za poskytnutý úvěr.

6 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Za období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019
Správní náklady	
náklady na obhospodařování	2 055
náklady na statutární audit	206
náklady na služby depozitáře	121
ostatní správní náklady	111
Celkem	**2 493**

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se Statutem.

Poplatek za obhospodařování placený Společnosti v roce 2019 činil 1,7 % za období od srpna 2019 do 31. 12. 2019 a administrativní poplatek 0,05 % za období od září 2019 do 31.12.2019 z hodnoty vlastního kapitálu v Podfondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce.. Poplatek Depozitáři po období roku 2019 činil minimální částku dle smlouvy 121 tis. Kč včetně DPH.

7 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2019
Běžné účty u bank	94 523
Termínované vklady u bank	223 980
Celkem	**318 503**

8 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2019
Poskytnutý úvěr	156 172
Celkem	**156 172**

V roce 2019 poskytl Podfond společnosti Galerie Louvre, s.r.o., kterou vlastní ze 100 %, úvěr ve výši 150 000 tis. Kč. Úroky přirůstají k nesplacené části úvěru a k 31. prosinci 2019 činí jistina 156 172 tis. Kč. Splatnost úvěru je v roce 2025.

9 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2019

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu	Cena pořízení	Oceňovací rozdíl	Cena celkem
12.7.2019	07550171	Galerie Louvre, s.r.o.	100 %	10	6 189	6 199
Celkem				**10**	**6 189**	**6 199**

Do portfolia Podfondu Trigea byla v červenci 2019 nakoupena pražská kancelářská budova Galerie Louvre na Praze 5. 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.

Na podíl Podfondu Trigea na společnosti Galerie Louvre, s.r.o. bylo dne 19. července 2019 zřízeno zástavní právo ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ: 64948242, jako zástavního věřitele k zajištění všech existujících pohledávek a pohledávek vznikajících do 31. července 2034.

10 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2019
Pořízení účastí – vedlejší náklady	6 523
Ostatní aktiva	11
Celkem	**6 534**

Pořízení účastí – vedlejší náklady obsahují náklady (právní služby, poradenství, due diligence) vynaložené na uskutečnění plánovaných akvizic v roce 2020.

11 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2019
Závazky k podílníkům	94 610
Ostatní pasiva	6 419
Zúčtování se státním rozpočtem	248
Celkem	**101 277**

Závazky k podílníkům představují převážně závazky plynoucí z nevydaných investičních akcií ve výši 94 193 tis. Kč.

Ostatní pasiva obsahují dohadné položky na vedlejší náklady uvedené v bodě 10.

12 VLASTNÍ KAPITÁL

a) Vlastní kapitál na investiční akcii

tis. Kč	31. prosince 2019
Majetkové účasti	6 199
Portfolio celkem	**6 199**
Běžné účty u bank	318 503
Ostatní aktiva	162 748
Celková aktiva Fondu	**487 450**
Mínus:	
- ostatní pasiva	101 834
Vlastní kapitál Fondu	**385 616**
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	369 376 845
Vlastní kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	**1,0440**

Aktuální hodnota investiční akcie se stanoví jako podíl vlastního kapitálu v Podfondu připadající na jednu investiční akcii. Vydávání a odkup investičních akcií je upraveno o přirážku nebo srážku k aktuální hodnotě investiční akcie, stanovenou Statutem Podfondu.

b) Kapitálové fondy, emisní ážio

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy.

tis. Kč	Počet investičních akcií	Nominální hodnota	Emisní ážio
Zůstatek k 21. březnu 2019	0	0	0
Prodané investiční akcie	369 376 845	369 377	5 338
Odkoupené investiční akcie	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2019	369 376 845	369 377	5 338

Členové představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti vlastnili k 31. prosinci 2019 investiční akcie Podfondu v hodnotě 5 165 tis. Kč.

c) Rozdělení hospodářského výsledku

Představenstvo navrhne rozdělení zisku roku 2019 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk	Nerozdělený zisk
Zisk roku 2019	4 712	0
Návrh rozdělení zisku roku 2019:		
Převod na účet nerozděleného zisku/ztráty	-4 712	4 712
Celkem	**0**	**4 712**

13 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daň z příjmů za běžné období

tis. Kč	31. prosince 2019
Zisk nebo ztráta před zdaněním	4 960
Daňový základ	4 960
Daň z příjmů ve výši 5 %	248
Splatná daň z příjmů	**248**

14 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Podfond se vystavuje tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, akciovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích, v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým Statutem.

Tržní rizika jsou řízena metodou Value at Risk. Value at Risk představuje potenciální ztrátu z nepříznivého pohybu na trhu v daném časovém horizontu na určité úrovni spolehlivosti. Společnost stanovuje Value at Risk pomocí stochastické simulace velkého množství scénářů potencionálního vývoje finančních trhů. Value at Risk je měřeno na bázi 14 denního investičního horizontu a úrovni spolehlivosti 95%.

a) Měnové riziko

Aktiva a pasiva v cizích měnách včetně podrozvahových pozic představují expozici Podfondu vůči měnovým rizikům. Devizovou pozici Podfondu v nejvýznamnějších měnách shrnuje následující tabulka:

31. prosince 2019

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	318 503	318 503
Pohledávky za nebankovními subjekty			156 172	156 172
Účasti s rozhodujícím vlivem			6 199	6 199
Jiná aktiva	0	0	6 576	6 576
Celkem aktiva	**0**	**0**	**487 450**	**487 450**
Jiné závazky	0	0	-101 834	-101 834
Čistá výše aktiv	**0**	**0**	**385 616**	**385 616**

b) Úrokové riziko

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva a pasiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů smluvní změny úrokové sazby nebo splatnosti.

14 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

31. prosince 2019

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Necitlivá	Celkem
Pohledávky za bankami	318 503	0	0	0	0	318 503
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	156 172	0	156 172
Jiná aktiva	0	6 576	0	0	0	6 576
Celkem aktiva	**318 503**	**6 576**	**0**	**156 172**	**0**	**481 251**
Jiné závazky	- 101 834	0	0	0	0	- 101 834
Čistá výše aktiv	**216 669**	**12 775**	**0**	**156 172**	**0**	**385 616**

14 FINANČNÍ NÁSTROJE - ÚVĚROVÉ RIZIKO

Podfond je vystaven úvěrovému riziku spojenému s kreditním rizikem emitentů cenných papírů pořizovaných do portfolia fondu. Společnost řídí úvěrové riziko Podfondu výběrem aktiv se stanoveným kreditním ratingem, přičemž Podfond investuje výhradně do instrumentů s investičním stupněm.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2019

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	318 503	0	0	318 503
Pohledávky za nebankovními subjekty	156 172	0	0	156 172
Účasti s rozhodujícím vlivem	6 199	0	0	6 199
Jiná aktiva	6 576	0	0	6 576
Celkem	**487 450**	**0**	**0**	**487 450**

Členění položek Výkazu zisku a ztráty podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2019

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků	7 253	0	0	7 253
Výnosy z poplatků a provizí	200	0	0	**200**
Správní náklady	-2 493	0	0	**-2 493**
Zisk/Ztráta z běžné činnosti před zdaněním	**4 960**	**0**	**0**	**4 960**

14 FINANČNÍ NÁSTROJE - ÚVĚROVÉ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

Riziko likvidity

V souladu se statutem Fondu, resp. Podfondu, je stanovena lhůta, kdy není možné realizovat odkup investičních akcií, a to po dobu tří let od zahájení vydávání investičních akcií Podfondu.

31. prosince 2019

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	318 503	0	0	318 503
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	156 172	156 172
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	6 199	0	6 199
Jiná aktiva	0	6 576	0	6 576
Celkem aktiva	**318 503**	**12 775**	**156 172**	**487 450**
Jiné závazky	-101 834	0	0	- 101 834
Čistá výše aktiv	**216 669**	**12 775**	**156 172**	**385 616**

15 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy COVID-19 za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. V reakci na potenciálně závažnou hrozbu, kterou COVID – 19 představuje pro veřejné zdraví, přijaly orgány státní správy České republiky opatření k zastavení šíření pandemie, které mají významný ekonomický dopad.

Mezi širší ekonomické dopady těchto událostí patří:

- narušení podnikatelské a hospodářské činnosti v České republice s následným dopadem na nižší i vyšší stupně dodavatelského řetězce;
- významné narušení obchodní činnosti v konkrétních odvětvích jak v rámci České republiky a na trzích, jež jsou značně závislé na zahraničním dodavatelském řetězci, tak i u exportně orientovaných podniků závislých na zahraničních trzích. Postižená odvětví zahrnují obchod a dopravu, cestování a turistiku, zábavní průmysl, výrobu, stavebnictví, maloobchod, pojišťovnictví, školství a finanční sektor;
- významný pokles poptávky po zbytných statcích a službách;
- nárůst hospodářské nejistoty, jež se odráží v proměnlivějších cenách aktiv a směnných kurzech.

S cílem zajistit nepřerušený provoz Společnosti zavedlo vedení řadu opatření. Patří mezi ně zejména:

- implementace všech nezbytných technických opatření, které v současné době umožňují práci z domova pro převážnou většinu zaměstnanců Společnosti;
- pozastavení všech aktivit, které vedou k osobnímu kontaktu zaměstnanců a klientů, např. školení, konference, pracovní cesty;
- zavedení odděleného provozu pro zaměstnance, kteří z důvodu svých pracovních povinností vykonávají svoji pracovní činnost v pracovních prostorách Společnosti za účelem minimalizace osobního kontaktu;

- zabezpečení nezbytných ochranných a hygienických prostředků pro zaměstnance, kteří z důvodu svých pracovních povinností vykonávají svoji pracovní činnost v pracovních prostorách Společnosti;

Tato situace a následná opatření neovlivnila výsledek Podfondu ani finanční pozici Společnosti na konci roku 2019.

Vedení Společnosti analyzovalo předpoklad nepřetržité činnosti s ohledem na likviditu, plnění kapitálové přiměřenosti a dalších faktorů. Podle informací, které má vedení Společnosti k datu vydání účetní závěrky k dispozici, nemá výše uvedená situace vliv na předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky, na základě kterého je tato účetní závěrka sestavena.

Vzhledem k tomu, že se rozsah vládních opatření se v čase mění, nelze v této fázi spolehlivě odhadnout případné dopady této události na domácí ani světovou ekonomiku, a následně na výkonnost Podfondu. Situaci pečlivě monitorujeme a průběžně vyhodnocujeme. U Podfondu není možné dle jeho statutu po dobu 3 let od založení požádat o odkup investičních akcií, tedy do 31.3.2022. Je tak fakticky vyloučena situace, kdy by Společnost byla nucena zajistit likviditu Podfondu za potenciálně nevýhodných podmínek. V rámci obhospodařování Podfondu postupujeme v nejlepším zájmu našich klientů.

V únoru 2020 získal Podfond do portfolia prostřednictvím akvizice společnosti Shopping Mall Plzeň, s.r.o. obchodní centrum v Plzni na Rokycanské ulici. Jedná se o nákupní galerii s více než 60 maloobchodními jednotkami.

Po datu účetní závěrky došlo k vydání investičních akcií a snížení závazku za investory ve výši 90 777 tis. Kč.

Kromě výše uvedeného nebyly k datu sestavení účetní závěrky Společnosti známy žádné další události, které by si vyžádaly úpravu nebo zveřejnění v účetní závěrce Podfondu.

Schváleno:	Razítko a podpis statutárního orgánu: LUCIE SIMPARTLOVÁ	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: EVA DAVIDOVÁ	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: LUCIE SIMPARTLOVÁ
28. dubna 2020		tel.: 604 220 077	tel.: 734 798 877

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře podfondu Podfond Trigea

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Podfond Trigea (dále také „Fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2019 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. (dále také „Společnost").

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou

(materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

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

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky podfondu Podfond Trigea. k 31. prosinci 2019, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 28. dubna 2020

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

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195