

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

za rok končící 31. prosince 2025

Obsah

- I. ÚVODNÍ SLOVO**
- II ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU A PODFONDU**
- III. ZÁKLADNÍ INFORMACE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ JE ADMINISTRÁTOREM FONDU A
PODFONDU**

INFORMACE O FONDU

- IV. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU, ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA
ROK 2025 VČETNĚ NÁVRHU NA VYPOŘÁDÁNÍ VÝSLEDKŮ HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2025**
- V. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU**
- VI. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ**
- VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH**
- VIII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

INFORMACE O PODFONDU

- IX. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU**
- X. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ**
- XI. KOMENTÁŘ K VÝVOJI NA FINANČNÍCH TRZÍCH**
- XII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

I. ÚVODNÍ SLOVO

Podfond Trigea realizoval v roce 2025 akvizici dvou nemovitostí v objemu cca 200mil. EUR – kancelářské budovy Wola Center v centru polské Varšavy a industriálního Parku Warsaw North II na předměstí polského hlavního města. Projekty vhodně doplňují portfolio Trigea a přinášejí žádoucí diverzifikaci do kancelářského a industriálního sektoru.

Investorům byl připsán výnos 6,16 % ve třídě A a 6,55 % ve třídě B. Objem aktiv fondu překonal hranici 16,8 miliard korun.

Díky aktivitě fondu na poli asset managementu se podařilo zvýšit inkasované nájemné. Aktuálně činí kontrahované nájemné téměř 1,5 miliardy korun.

Rok 2026 by měl být pro Trigea nemovitostní fond stejně úspěšným, jako rok minulý.



.....
Ing. Tomáš Trčka
předseda představenstva
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

II. Základní informace o Fondu a Podfondu

- Obchodní firma:** Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. (dále jen "Fond")
- IČ:** 079 73 179
- Sídlo:** Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4
- Vznik fondu:** Dne 1. 3. 2019 zápis do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou.
Dne 13. 3. 2019 zápis do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
- Předmět podnikání:** Činnost samosprávného fondu ve smyslu § 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v rozsahu dle povolení České národní banky
- Informace o Fondu:** Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy, IČO: 079 73 179, sídlo: Tůrkova 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 samosprávným speciálním fondem kolektivního investování investujícím do nemovitostí.
- Akcie Fondu:** 100 kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě (do května 2022, kdy valná hromada Fondu rozhodla o štěpení zakladatelských akcií, se jednalo o 20 kusových zakladatelských akcií).
- Zakladatelské akcie jsou bez jmenovité hodnoty.
- Orgány Fondu:**
- Představenstvo:** Ing. Tomáš Trčka – předseda představenstva od 27. 7. 2021
Ing. Pavel Novák – člen představenstva od 1. 2. 2022
- Dozorčí rada:** Mgr. Roman Pospíšil, MBA – předseda dozorčí rady od 1. 7. 2025
Radim Lukeš – člen dozorčí rady od 13. 3. 2019

Akcionářská struktura Fondu:

Fond je vlastněn třemi akcionáři - společností **Partners HoldCo, a.s.**, se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821 (dále jen „**společnost HoldCo**“), která vlastní podíl ve výši 51 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti, společností **Partners InvestIn, a.s.**, se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820 (dále jen „**společnost InvestIn**“), která vlastní podíl ve výši 14 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti a **Ing. Tomášem Trčkou**, nar. 7. 10. 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, Záběhlice, 141 00 Praha 4 s podílem 35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti.

Další informace o majetkové struktuře Fondu a vztahů ve finanční skupině Partners jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

Podfond:	Podfond Trigea (dále jen "Podfond")
Rozlišení fondu (NID fondu):	75161338
Den vzniku Podfondu:	21. března 2019 (zápis na seznam ČNB)
ISIN třída A (CZK):	CZ0008043874
ISIN třída B (EUR):	CZ0008043882
ISIN třída I (CZK)	CZ1005201788
ISIN třída J (EUR)	CZ1005201796
Zaměření Podfondu:	investování do nemovitostí a nemovitostních společností

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

Obchodní firma: Partners investiční společnost, a.s. (dále jen „Investiční společnost“)

IČ: 247 16 006

Sídlo: Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4

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

Výše základního kapitálu: 20 000 000 Kč

Základní kapitál byl splacen v plné výši.

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). Investiční společnost rovněž může poskytovat službu úschovy a správy investičních nástrojů včetně souvisejících služeb, avšak pouze ve vztahu k cenným papírům a zaknihovaným cenným papírům vydávaným investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem.

Akcionářem Investiční společnosti je společnost Partners HoldCo, a.s., se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821, která vlastní podíl ve výši 60 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Investiční společnosti, a dále společnost Partners InvestIn, a.s., se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820, která vlastní podíl ve výši 40 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Investiční společnosti.

Další informace o majetkové struktuře Investiční společnosti a vztahů ve finanční skupině Partners jsou uvedeny ve Zprávě o vztazích, která je součástí této výroční zprávy.

Investiční společnost je součástí regulatorního konsolidačního celku Partners HoldCo, a.s.

Investiční společnost vykonává činnosti administrace, s výjimkou interního auditu, který pro Fond vykonává společnost Complex, s.r.o., IČO: 27181537 se sídlem Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 120 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 102501.

INFORMACE O FONDU

IV. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku, účetní závěrce za rok 2025, včetně návrhu na vypořádání výsledků hospodaření za rok 2025

Zpráva představenstva současně informuje o skutečnostech s významným vlivem na výkon činnosti společnosti.

Zpráva o podnikatelské činnosti

Tato zpráva je určena pro valnou hromadu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s., IČ: 07973179, se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložka 24277 (dále také „Fond“).

Fond po celé rozhodné období obhospodařoval Podfond Trigea (dále jen „Podfond“), tj. vykonával veškeré činnosti související s obhospodařováním Podfonde. Fond nemá povoleno provádět vlastní administraci. Jednotlivé činnosti administrace vykonává Partners investiční společnost, a.s., IČ: 24716006, se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, v oddílu B, vložka 16374.

Fond vytvořil prozatím jeden podfond, Podfond Trigea, který zahájil vydávání investičních akcií třídy A (CZK) ke dni 1. 4. 2019. Dne 1. dubna 2022 Fond určil novou třídu investičních akcií – třídu B (ISIN: CZ0008043882), jejíž první emise proběhla v květnu 2022. V roce 2025 zahájil Podfond vydávání investičních akcií třídy I (CZK) a investičních akcií třídy J (EUR), jejich vydávání bylo zahájeno dne 1. srpna 2025.

Cílem Podfonde je dosáhnout dlouhodobého zhodnocení vložených prostředků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí. Podfond investuje zejména do nemovitostí v České republice a v Polsku včetně jejich příslušenství a nemovitostních společností v rámci jednotlivých segmentů realitního trhu.

Aktiva Fondu jsou tvořena peněžními prostředky na běžných účtech. Pasiva Fondu tvoří základní kapitál, kapitálové fondy a zisk za účetní období. Ekonomické výsledky samosprávného Fondu jsou ovlivněny především výnosy z poplatků a provizí, náklady na poplatky a provize a správními náklady. Náklady Fondu byly tvořeny zejména náklady na poplatky a provize ve výši 208 700 tis. Kč (2024 ve výši 149 487 tis. Kč), správními náklady ve výši 11 221 tis. Kč (2024 ve výši 12 356 tis. Kč), odpisy nehmotného majetku ve výši 470 tis. Kč (2024 ve výši 379 tis. Kč). V roce 2025 vygeneroval Fond výnosy z poplatků a provizí ve výši 329 054 tis. Kč (2024 ve výši 227 500 tis. Kč). Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2025 činil 110 954 tis. Kč (2024 činil 68 174 tis. Kč zisku).

Fond se dále v průběhu roku 2025 zaměřil a soustředil svoje kapacity především na zdokonalení a zefektivnění nastavených postupů uvnitř společnosti.

Fond v roce 2025 naplnil i své další cíle, a to efektivně obhospodařovat majetek v Podfonde a současně navyšovat majetek ve správě a v neposlední řadě neustále získávat nové zákazníky.

Celkový objem majetku pod správou Fondu přesáhl v závěru roku 2025 částku 16,839 miliardy Kč.

Fond sestavil v souladu s Vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, přílohu k účetní závěrce, která je rovněž přílohou výroční zprávy Fondu za rok 2025.

Návrh na vypořádání výsledku hospodaření

Fond v roce 2025 hospodařil se ziskem po zdanění ve výši 105 359 tis. Kč. Představenstvo Fondu navrhne valné hromadě převod zisku roku 2025 na účet nerozděleného zisku minulých let a dále navrhne výplatu

dividendy ve výši – 103 000 tis. Kč.

Cíle pro rok 2026

- zaměření a soustředění se především na zabezpečení dalšího rozvoje systémové podpory, případnou implementaci procesů pro zdokonalení a zefektivnění nastavených postupů,
- akvizice nových investorů z řad fyzických a právnických osob a další navyšování majetku ve správě,
- neustále dbát na to, aby byl Fond v souladu se všemi právními předpisy.

Účetní závěrka

Účetní závěrka za rok 2025 byla sestavena a ověřena auditorem dne 29. dubna 2026. Dle výroku auditora podává účetní závěrka věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 29. dubna 2026



.....
Ing. Tomáš Trčka
předseda představenstva

V. Údaje a skutečnosti o Fondu**a) Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku Fondu v účetním období**

Fond vykonával činnost obhospodařování po celé účetní období.

b) Údaje o celkovém počtu akcií vydaných Fondem

Fond vydal pouze zakladatelské akcie, ke konci roku 2025 jejich počet činil 100 ks.

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

V průběhu roku 2025 proběhly aktualizace zahrnující nepodstatné změny údajů uvedených ve statutu Fondu. Jednalo se o pravidelnou aktualizaci údajů a historických dat uvedených ve statutu Podílového fondu a dále o doplnění nových Tříd podílových listů Fondu.

Aktualizace statutu byly řádně zveřejněny na internetových stránkách Společnosti a současně odeslány v souladu se zákonem na ČNB.

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 2025 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. 2025), s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2025
Zůstatky na běžných a termínovaných účtech	155 000
Ostatní aktiva	2 338

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. Z majetku Fondu není 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, vyplacených 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 pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	1 923 ¹
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0
počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele	2

¹ Do této částky jsou zahrnuty údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených 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 pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	1 470

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 žádné finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

- b) INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU**

Fond existuje od roku 2019, přičemž Fond prozatím vytvořil Podfond Trigea, do kterého aktivně shromažďuje peněžní prostředky, které následně investuje v souladu se svou investiční strategií.

Fond v roce 2026 nepředpokládá změny své investiční strategie. Hlavním úkolem Fondu v roce 2026 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**

Hlavní investiční činnost probíhá na úrovni Podfondu, tudíž na úrovni fondu nejsou identifikována rizika spojená s investováním. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondu jsou uvedeny v části IX. písm. u) 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 NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl během rozhodného období vlastní akcie ani vlastní podíly.

f) INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ-
PRÁVNÍCH 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. Zpráva o vztazích

Zpráva představenstva společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. o vztazích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

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, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 079 73 179, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 24277 (dále také „**Společnost**“ nebo „**Ovládaná osoba**“), obchodní korporací v postavení ovládané osoby.

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 od **1. 1. 2025 do 31. 12. 2025** (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 Ovládanou 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, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 079 73 179, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 24277.

Ovládající osoba

Ovládajícími osobami Společnosti jsou společnost **Partners HoldCo, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821 (dále jen „**společnost HoldCo**“), která vlastní podíl ve výši 51 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti, společnost **Partners Investln, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820 (dále jen „**společnost Investln**“), která vlastní podíl ve výši 14 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti a **Ing. Tomáš Trčka**, nar. 7. 10. 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, Záběhllice, 141 00 Praha 4, který vlastní podíl ve výši 35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti. Společnost HoldCo, společnost Investln a Ing. Tomáš Trčka jsou osobami fakticky jednajícími ve shodě a uplatňujícími přímý rozhodující vliv na Společnosti.

Ovládajícími osobami společnosti HoldCo 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, spisová značka C 224876, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti HoldCo ve výši 47,73 % (dále jen „**společnost Apana**“) a společnost **Brno Investment Group s.r.o.**, se sídlem č.p. 103, 666 01 Březina, IČ: 291 94 636, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 64733, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti HoldCo ve výši 35,32 %¹ (dále jen „**společnost Brno Investment Group**“), které jsou osobami fakticky jednajícími ve shodě.

Jediným společníkem společnosti Apana je společnost **Element Private Holding, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 117 97 231, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26605 (dále jen „**společnost Element PH**“), na které má **Element nadační fond**, se sídlem na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 117 97 797, zapsaný v nadačním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka N 2004 podíl na základním kapitálu ve výši 60 % a **Radim Lukeš**, nar. 13. 5. 1972, bytem Čilova 275/15, Veleslavín, 162 00 Praha 6 podíl na základním kapitálu ve výši 40 %, přičemž hlasovací práva vykonává ze 100 % Element nadační fond. Element nadační fond je pak ze 100 % vlastněn Radimem Lukešem, který je zároveň i předsedou správní rady. Radim Lukeš je současně jediným jednatelem společnosti Apana a jediným členem správní rady společnosti Element PH.

¹ Brno Investment Group s.r.o. vlastní ještě 0,064 % prioritních akcií, které jsou bez hlasovacích práv

Jediným společníkem společnosti Brno Investment Group je společnost **BIG Private Holding a.s.**, se sídlem č.p. 103, 666 01 Březina, IČ: 117 98 118, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8602 (dále jen „**společnost BIG PH**“), na které má dále 95 % podíl **Borkovec Family nadační fond**, se sídlem na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 117 97 690, zapsaný v nadačním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka N 2003 a 5 % podíl **Ing. Petr Borkovec**, nar. 1. 7. 1977, bytem Krasová 600/12, Maloměřice, 614 00 Brno, přičemž hlasovací práva vykonává ze 100 % Borkovec Family nadační fond. Borkovec Family nadační fond je pak ze 100 % vlastněn Ing. Petrem Borkovcem, který je zároveň i předsedou správní rady. Ing. Petr Borkovec je současně jediným jednatelem společnosti Brno Investment Group a jediným členem správní rady společnosti BIG PH.

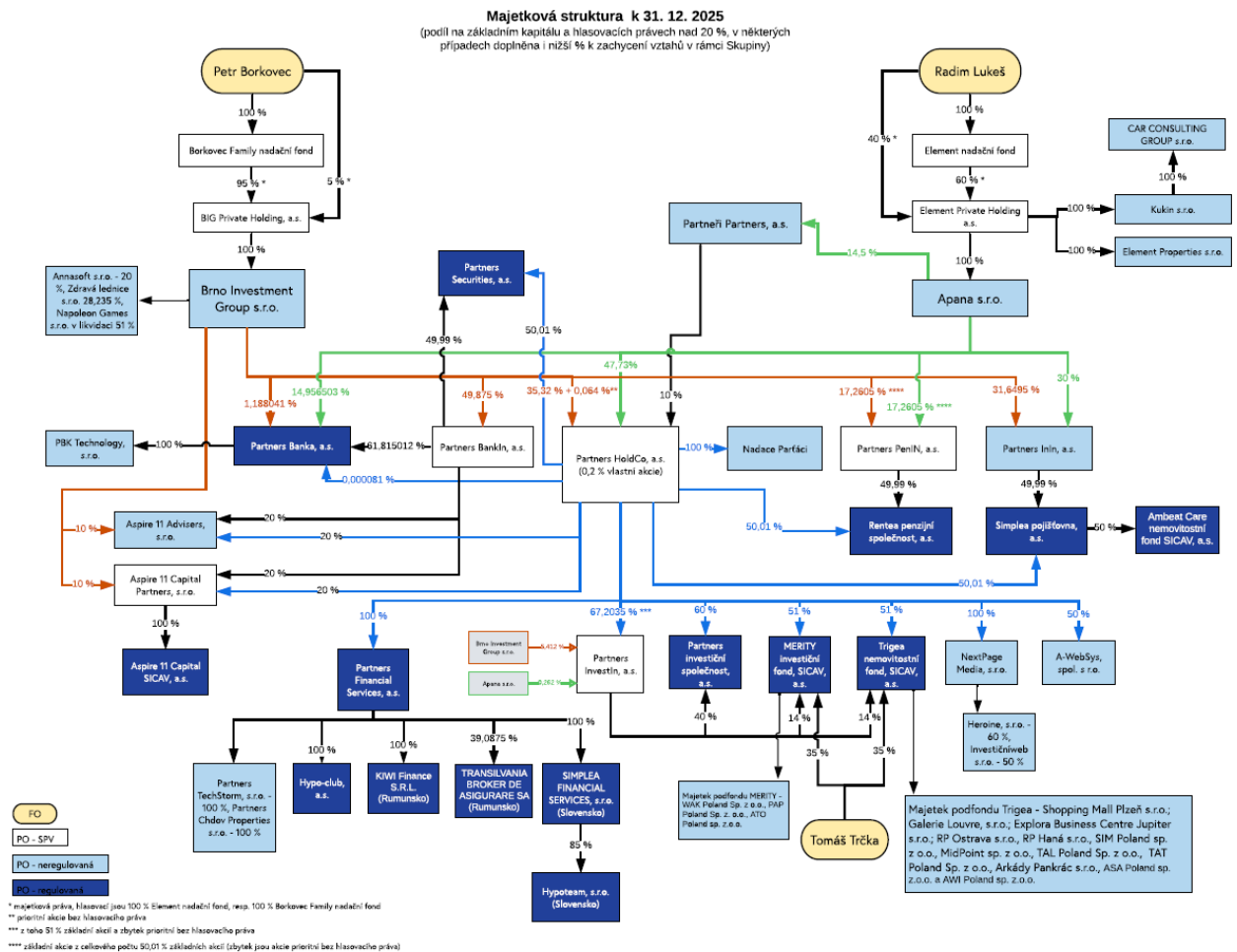
Ovládající osobou společnosti InvestIn je společnost HoldCo, která k 31. 12. 2025 vlastnila podíl ve výši 67,2035 % na základním kapitálu (z toho 51 % na hlasovacích právech) společnosti InvestIn.

Radim Lukeš a Ing. Petr Borkovec jsou osoby uplatňující nepřímý rozhodující vliv na Společnost, a to přes společnost HoldCo, společnost InvestIn, společnost Apana, společnost Element PH, Element nadační fond, společnost Brno Investment Group, společnost BIG PH a Borkovec Family nadační fond.

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

Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti Partners HoldCo, a.s.

Majetková struktura Společnosti a struktura vztahů s Propojenými osobami ke dni 31. 12. 2025



Představenstvo Společnosti prohlašuje, že v Rozhodném období existovaly vztahy mezi Společností a následujícími Propojenými osobami – společností HoldCo, společností InvestIn, společností Partners Financial Services, a.s., IČ: 276 99 781 (dále jen „společnost Partners“), Partners investiční společností, a.s., IČ: 247 16 006, Ing. Tomášem Trčkou, Rentea penzijní společností, a.s., IČ: 097 01 125, Simplea pojišťovnou, a.s., IČ: 078 80 014, Partners Bankou, a.s., IČ: 097 27 094, MERITY investičním fondem, SICAV, a.s., IČ: 190 67 291, SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. (SK), IČ: 53725654, Partners Securities, a.s., IČ: 199 26 685, NextPage Media, s.r.o., IČ : 24780553, Nadací Parťáci, IČ : 22450262 a PBK Technology, s.r.o., IČ: 092 33 971.

2) Úloha Ovládané osoby ve struktuře vztahů podle bodu 1) výše

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 má zároveň potenciál podporovat cíl skupiny spočívající v expanzi na jiné trhy Evropské unie.

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 rozložení hodnoty portfolia mezi několik typů komerčních nemovitostí, 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 ovládní

Ovládající osoby – společnost HoldCo společně s Ing. Tomášem Trčkou, a se společností InvestIn - 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 vlastnicích více než 30 % zakladatelských akcií Společnosti. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, nevyžaduje-li se k rozhodnutí většina vyšší.

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

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

- Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 1. 8. 2022;
- Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 31. 12. 2024.

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

- Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 31. 12. 2024.

Mezi Společností a Ing. Tomášem Trčkou byly v Rozhodném období účinné následující smlouvy:

- Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 1. 8. 2022;
- Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 31. 12. 2024.

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

- Smlouva o poskytování služeb ze dne 14. 9. 2021, ve znění pozdějších dodatků;
- Smlouva o zpracování osobních údajů ze dne 17. 9. 2021, ve znění pozdějších dodatků;
- Smlouva o investičním zprostředkování ze dne 27. 7. 2021, ve znění pozdějších dodatků;

Mezi Společností, společností Partners a MERITY investičním fondem, SICAV, a.s. byla v Rozhodném období účinná podnájemní smlouva ze dne 30. 12. 2024, ve znění pozdějších dodatků.

Mezi Společností a společností Partners investiční společnost, a.s. byly v Rozhodném období účinné následující smlouvy:

- Smlouva o administraci ze dne 30. 7. 2021;
- Smlouva o svěřeni činností ze dne 30. 7. 2021;
- Smlouva o zpřístupnění informačního systému ze dne 30. 7. 2021;
- Rámcová smlouva o vydání investičních akcií Společnosti ze dne 30. 5. 2019.

Mezi Společností a společností SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. (SK) byly v Rozhodném období účinné smlouvy:

- Zmluva o výkone činností súvisiacich s distribúciou cenných papierov alebo majetkových účastí zahraničných alternatívnych investičných fondov v Slovenskej republike ze dne 19. 10. 2021;
- Smlouva o investičním zprostředkování ze dne 28. 3. 2022, ve znění pozdějších dodatků.

Mezi Společností a společností Partners, Simplea pojišťovnou, a.s., Rentea penzijní společností, a.s., Partners investiční společností, a.s., Partners Bankou, a.s., PBK Technology, s.r.o. a SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. (SK) byla v Rozhodném období účinná smlouva o sdílení a společném zpracování osobních údajů uchazečů o zaměstnání a jinou spolupráci ze dne 26. 2. 2024.

Mezi Společností a společností Partners, Simplea pojišťovnou, a.s., Rentea penzijní společností, a.s., Partners investiční společností, a.s., Partners Bankou, a.s. a PBK Technology, s.r.o. byla v Rozhodném období účinná smlouva o předávání, sdílení a společném zpracování osobních údajů ze dne 13. 1. 2023, k níž dne 31. 5. 2024 přistoupily společnosti Partners Securities, a.s. a SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. (SK), ve znění pozdějších dodatků.

Mezi Společností a společností Partners investiční společnost, a.s. a MERITY investiční fond, SICAV, a.s. byla v Rozhodném období účinná rámcová smlouva o vydání investičních akcií společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s. ze dne 30. 11. 2023. Mezi Společností a společností Partners, Partners Bankou, a.s., Simplea pojišťovnou, a.s., Rentea penzijní společností, a.s., Partners investiční společností, a.s., PBK Technology, s.r.o., Partners Securities, a.s., NextPage Media, s.r.o. a MERITY investičním fondem, SICAV, a.s. byla v Rozhodném období účinná smlouva o uznávání povinných školení ze dne 2. 1. 2025.

Mezi Společností a Nadací Parťáci byla v Rozhodném období účinná darovací smlouva ze dne 10. 4. 2025.

Mezi Společností a společností Partners, Partners Bankou, a.s., Simplea pojišťovnou, a.s., Rentea penzijní společností, a.s., Partners investiční společností, a.s., Partners Securities, a.s., SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. (SK), MERITY investičním fondem, SICAV, a.s. a jednotlivými AML officery bylo v Rozhodném období účinných celkem 12 dohod o mlčenlivosti při spolupráci na plnění povinností podle AML zákona ze dne 2. 12. 2025.

Mezi Společností a společností Partners Securities, a.s. a Partners investiční společností, a.s. byla v Rozhodném období účinná distribuční smlouva ze dne 14. 2. 2025.

Mezi Společností a společností MERITY investičním fondem, SICAV, a.s. a Partners investiční společností, a.s. byla v Rozhodném období účinná rámcová smlouva o vydání investičních akcií společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s., IČO: 190 67 291 ze dne 30. 11. 2023.

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

V Rozhodném období byla Společností učiněna následující jednání na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, která se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející Rozhodnému období:

Společnost poskytla společnosti Partners odměnu ve výši 170 383 tis. Kč za výkon činnosti investičního zprostředkovatele vyplývající ze Smlouvy o investičním zprostředkování ze dne 27. 7. 2021.

Společnost poskytla společnosti SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. odměnu ve výši 9 367 tis. Kč za výkon činnosti investičního zprostředkovatele vyplývající ze Smlouvy o investičním zprostředkování ze dne 28. 3. 2022.

Dne 30. 4. 2025 Společnost vyplatila společnosti HoldCo dividendu ve výši 31 620 tis. Kč, společnosti Partners

InvestIn, a.s. dividendu ve výši 8 680 tis. Kč a Ing. Tomášovi Trčkovi dividendu ve výši 18 445 tis. Kč.

6) 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 hodnotit 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.

7) 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 jednatelům 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 je uvedeno v rámci výroku auditora k účetní závěrce Společnosti za rok 2025.

V Praze dne 31. 3. 2026



.....
Ing. Tomáš Trčka
předseda představenstva
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

VIII. Účetní závěrka ověřená auditorem a zpráva nezávislého auditora

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s., se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, Praha 4 („Fond“) k 31. prosinci 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a v souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Fondu nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00
Praha 4, Česká republika. T: +420 251 151 111

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím obsaženým ve výroční zprávě nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy.

Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených prací v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Představenstvo 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 představenstvo a dozorcí radu 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.

28. dubna 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou

Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2025

	31.prosinec 2025	31. prosince 2024
		tis. Kč
<i>Aktiva:</i>		
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	155 000	99 293
<i>V tom a/ splatné na požádání</i>	<i>51 968</i>	<i>99 293</i>
<i>b/ ostatní pohledávky</i>	<i>103032</i>	<i>0</i>
9. Dlouhodobý nehmotný majetek	215	204
10. Dlouhodobý hmotný majetek	256	420
11. Ostatní aktiva	2 338	2 799
13. Náklady a příjmy příštích období	119	71
AKTIVA CELKEM	157 928	102 787
<i>Pasiva:</i>		
4. Ostatní pasiva	37 129	26 480
6. Rezervy	2 649	1 516
<i>v tom: a/ na daně</i>	<i>2 649</i>	<i>1 516</i>
Cizí zdroje celkem	39 778	27 996
8. Základní kapitál	200	200
12. Kapitálové fondy	6 100	6 100
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	6 491	3 796
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	105 359	64 695
Vlastní kapitál celkem	118 150	74 791
PASIVA CELKEM	157 928	102 787

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 2026

**PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2025**

	31.prosince 2025 tis. Kč	31. prosince 2024 tis. Kč
Podrozvahová pasiva:	16 838 730	11 448 566
8. Hodnoty převzaté k obhospodařování	16 838 730	11 448 566

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

	2025	2024
	tis. Kč	tis. Kč
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 956	2 936
2. Náklady na úroky a podobné náklady	-16	-41
4. Výnosy z poplatků a provizí	329 054	227 500
5. Náklady na poplatky a provize	-208 700	-149 487
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	-649	1
9. Správní náklady	-11 221	-12 356
<i>V tom: a/ náklady na zaměstnance</i>	<i>-3 546</i>	<i>-4 684</i>
<i>z toho: aa/ mzdy a platy</i>	<i>-2 922</i>	<i>-3 679</i>
<i>ab/ sociální a zdravotní pojištění</i>	<i>-624</i>	<i>-1 005</i>
<i>b/ ostatní správní náklady</i>	<i>-7 675</i>	<i>-7 672</i>
11. Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-470	-379
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	110 954	68 174
23. Daň z příjmů	-5 595	-3 479
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	105 359	64 695

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Kapitálové fondy	Zisk/Ztráta běžného období	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2024	200	3 616	6 000	45 180	54 996
Převod výsledku hospodaření	0	45 180	0	-45 180	0
Podíly na zisku – vyplacené dividendy	0	-45 000	0	0	-45 000
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	100	0	100
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	64 695	64 695
Zůstatek k 31. prosinci 2024	200	3 796	6 100	64 695	74 791
Zůstatek k 1. lednu 2025	200	3 796	6 100	64 695	74 791
Převod výsledku hospodaření	0	64 695	0	-64 695	0
Podíly na zisku – vyplacené dividendy	0	-62 000	0	0	-62 000
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	0	0	0
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	105 359	105 359
Zůstatek k 31. prosinci 2025	200	6 491	6 100	105 359	118 150

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Vznik a charakteristika Fondu

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.

Na základě rozhodnutí ČNB vydaném dne 30. dubna 2021, č.j. 2021/045179/CNB/570, datum nabytí právní moci rozhodnutí 19. května 2021, je Fond samosprávným fondem oprávněným přesáhnout rozhodný limit.

Dne 30. července 2021 byl jako předmět činnosti Fondu do obchodního rejstříku zapsána činnost samosprávného investičního fondu ve smyslu § 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v rozsahu dle povolení ČNB.

Základní kapitál Fondu je tvořen 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (Zakladatelské akcie).

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 je samosprávným 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 třídy A (ISIN: CZ0008043874). Dne 1. dubna 2022 zahájil Podfond vydávání investičních akcií třídy B (ISIN: CZ0008043882).

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

(b) Představenstvo a dozorčí rada Fondu k 31.12.2025

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Tomáš Trčka
	člen	Pavel Novák
Dozorčí rada	předseda	Roman Pospíšil
	člen	Radim Lukeš

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(c) Změny v obchodním rejstříku

V průběhu běžného účetního období došlo k následujícím změnám ve složení dozorčí rady Fondu:

Skutečnost	Původní záznam	Od	Nový záznam	Od
Předseda dozorčí rady	Ing. MARTIN OLIVA, dat. nar. 27. července 1984 Tyršova 321, 332 03 Štáhlavy Den vzniku funkce: 1. listopadu 2022 Den vzniku členství: 25. října 2022	zapsáno 1. prosince 2022	Den zániku funkce: 30. června 2025 Den zániku členství: 30. června 2025	18. července 2025
Předseda dozorčí rady			Mgr. ROMAN POSPÍŠIL, MBA, dat. nar. 16. ledna 1961 Březová 662, 273 51 Unhošť Den vzniku funkce: 1. července 2025 Den vzniku členství: 1. července 2025	18. července 2025

(d) Organizační struktura

Statutárním orgánem Fondu je dvoučlenné představenstvo. Představenstvu je podřízeno oddělení obhospodařování. Fond nemá povoleno vykonávat vlastní administraci. Činnosti administrace, s výjimkou činnosti interního auditu, vykonává pro Fond společnost Partners investiční společnost, a.s., IČ: 24716006, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsaná Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16374. Uvedené společnosti jsou dále svěřeny následující činnosti: řízení rizik, řízení likvidity, činnost vypořádání.

Činnost interního auditu je outsourcovaná na společnost Complplex, s.r.o., IČ: 27181537, se sídlem Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 12000, zapsaná Městským soudem v Praze pod spisovou značkou C 102501.

Na společnost Partners Financial Services, a.s., IČ: 27699781, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsané Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 12158, jsou outsourcovány následující činnosti: divize distribuce, controlling, personální, správa IT/IS, právní služby, marketing, PR a klientské centrum, logistika.

(e) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1.1.2025 do 31.12.2025. Minulé účetní období je od 1.1.2024 do 31.12.2024.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti Partners Holdco, a.s., Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Podstatné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

(a) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

(ii) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Pro účely tohoto vyhodnocení, „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, účetní jednotka hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení účetní jednotka vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho, při prvotní zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejech nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Na základě způsobu řízení finančních nástrojů byl pro Fond zvolen obchodní model Držet a inkasovat pro zůstatky na běžných a spořicíh účtech, termínované vklady, pohledávky z obchodního styku a poskytnuté úvěry. Tyto finanční nástroje taktéž splňují SPPI test, tudíž budou oceňovány naběhlou hodnotou (AC).

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky naběhlou hodnotou.

(iii) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

- smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo
- převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, je rozdíl mezi

- a) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu vykázan ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(iv) Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno (viz bod 2b(iii)) a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

(v) Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

(vi) Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Znehodnocení

Účetní jednotka vyčísluje opravné položky pro očekávané úvěrové ztráty (ECL) u následujících finančních nástrojů, které nejsou oceňovány v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- finanční aktiva, která jsou vykazována v naběhlé hodnotě;
- vystavené úvěrové přísliby;
- vystavené finanční záruky;
- pohledávky z leasingu.

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Účetní jednotka stanovuje opravné položky ve výši rovnající se celoživotním ECL, s výjimkou následujících finančních aktiv, jejichž opravné položky jsou stanoveny jako 12-ti měsíčních ECL:

- dluhové cenné papíry, pro které k rozvahovému dni je stanoveno nízké úvěrové riziko;
- ostatní finanční nástroje (jiné než pohledávky z leasingu), u kterých se od jejich prvotního zaúčtování významně nezvýšilo úvěrové riziko.

Účetní jednotka u dluhových cenných papírů a úvěrových pohledávek předpokládá jejich nízké úvěrové riziko, pokud jejich příslušný rating úvěrového rizika je v souladu s obecně chápánou definicí „investičního stupně“.

12měsíční ECL jsou částí očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání (defaultu) finančního nástroje, které může nastat během 12 měsíců od rozvahového dne.

Celoživotní ECL jsou taková ECL, která vznikají následkem selhání (defaultu) v průběhu celého období do očekávané splatnosti finančního aktiva.

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát (ECL)

ECL představují pravděpodobnostmi vážený odhad úvěrových ztrát a jsou stanoveny následovně:

- finanční aktiva, která nejsou úvěrově znehodnocena: jako současná hodnota všech hotovostních schodků (tj. rozdíl mezi smluvními peněžními toky ve prospěch účetní jednotky a peněžními toky, které účetní jednotka očekává);
- finanční aktiva, která jsou úvěrově znehodnocena: jako rozdíl mezi hrubou účetní hodnotou daného finančního aktiva a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků;
- nevyčerpané úvěrové přísliby: jako současná hodnota rozdílu mezi smluvními peněžními toky ve prospěch účetní jednotky, pokud úvěrový příslib je načerpán, a peněžními toky, které účetní jednotka očekává získat;
- finanční záruky: jako rozdíl mezi očekávanými platbami nutnými k uspokojení držitele finanční záruky a platbami, které účetní jednotka očekává, že přijme.

Celý ECL model je rozdělen na tři stupně znehodnocení:

- (1) první vykazání (stupeň 1)
- (2) výrazné zvýšení kreditního rizika (stupeň 2)
- (3) objektivní znehodnocení (stupeň 3)

	Stage 1	Stage 2	Stage 3
Úvěrově znehodnocené finanční aktivum:	Ne	Ne	Ano
Významné zvýšení úvěrového rizika	Ne	Ano	Ano
Očekávaná úvěrová ztráta:	Dvanáctiměsíční	Za dobu trvání	Za dobu trvání
Úrokový výnos:	Z hrubé účetní hodnoty aktiva	Z hrubé účetní hodnoty aktiva	Z naběhlé hodnoty aktiva

V prvním stupni znehodnocení jsou pro finanční aktivum vykazovány opravné položky odpovídající očekávaným úvěrovým ztrátám, pokud by došlo k selhání protistrany v následujících 12 měsících, ve druhém a třetím stupni pak opravné položky odpovídají celkovým očekávaným úvěrovým ztrátám za celou dobu trvání finančního aktiva.

Účetní jednotka musí ke každému datu vykazání posoudit, zda se úvěrové riziko související s finančním nástrojem od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, či nikoliv. Při tomto posouzení musí účetní jednotka vzít v úvahu změnu rizika selhání, ke které může dojít po očekávanou dobu trvání finančního nástroje, a nikoli změnu výše očekávaných úvěrových ztrát.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Významné zvýšení úvěrového rizika finančního nástroje indikuje např.:

- a) skutečné nebo očekávané snížení interního úvěrového ratingu dlužníka
- b) skutečná nebo očekávaná změna provozních výsledků dlužníka
- c) významná zvýšení úvěrového rizika jiných finančních nástrojů téhož dlužníka
- d) významné změny, jakými jsou například snížení finanční podpory mateřského nebo jiného přidruženého podniku
- e) informace o úvěrech po splatnosti včetně vyvratitelného předpokladu více než 30 dnů po splatnosti

Úvěrově znehodnocené je finanční aktivum, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným aktivem např.:

- a) významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka;
- b) porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti (vyvratitelný předpoklad více jak 90 dní po splatnosti)
- c) věřitel či věřitelé udělili dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu (úlevy), které by jinak neudělili;
- d) stává se pravděpodobným zahájení konkurzu či jiná finanční reorganizace dlužníka;
- e) dlužník je v likvidaci atd.

Výše znehodnocení odpovídá očekávaným úvěrovým ztrátám za dobu trvání finančního nástroje. Úrokové výnosy jsou vypočítány metodou efektivní úrokové míry aplikované na naběhlou hodnotu finančního aktiva (tj. čistou účetní hodnotu). Z pohledu výkazu zisků a ztrát jsou úroky časově rozlišeny na základě hrubé účetní hodnoty finančních aktiv. Rozdíl mezi časově rozlišenými úroky na aktivech a vykázanými úrokovými výnosy se promítá do účtu opravných položek (bez vlivu na ztrátu ze znehodnocení).

Výpočet očekávaných úvěrových ztrát

Klíčovými vstupy pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL) je časová struktura následujících proměnných/ parametrů:

- a. pravděpodobnost selhání (Probability of default / PD);
- b. ztráta v selhání (Loss given by default / LGD);
- c. expozice v okamžiku selhání (Exposure at default / EAD).

Tyto parametry jsou odvozeny na základě vlastních interně vyvinutých statistických modelů a historických údajů, které je nutné upravit tak, aby odpovídaly informacím o vyhlídkách do budoucna (FLI).

Prezentace opravných položek na ECL v rozvaze

Opravné položky na ECL jsou prezentovány následujícím způsobem:

- Finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou: opravná položka je odečtena od hrubé účetní hodnoty aktiv;
- Zahrnuje-li finanční instrument vyčerpanou (finanční aktivum) i nevyčerpanou část (úvěrový příslib) a účetní jednotka nemůže samostatně rozlišit očekávané úvěrové ztráty z úvěrového příslibu od ztrát z finančního aktiva, pak účetní jednotka vykazuje očekávané úvěrové ztráty z úvěrového příslibu společně s opravnou položkou k finančnímu aktivu. Tyto očekávané úvěrové ztráty jsou vykázány jako rezerva pouze v rozsahu, v němž společné očekávané úvěrové ztráty přesahují hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Opravné položky a rezervy na ECL vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“. V této položce se vykazuje i případné následné použití opravných položek.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Rozpuštění opravných položek a rezerv na ECL pro jejich nepotřebnost se vykazuje ve výkazu zisku a ztráty v položce „Rozpuštění opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám, výnosy z dříve odepsaných pohledávek“.

(b) Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje následující:

- běžné bankovní účty vedené u bankovních ústavů

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou součástí naběhlé hodnoty daného aktiva.

(c) Úroky

Prezentace

Úrokové výnosy a úrokové náklady jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“, resp. „Náklady na úroky a podobné náklady“.

(d) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně.

Za dlouhodobý nehmotný majetek považuje účetní jednotka složky majetku, jejichž ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Majetek může být pořízen úplatně, vkladem, darem, nebo vlastní činností. Za dlouhodobý hmotný majetek považuje účetní jednotka složky majetku, jejichž ocenění je vyšší než 80 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Majetek může být pořízen úplatně, vkladem, darem, nebo vlastní činností.

Účetní jednotka stanovila, že drobným dlouhodobým hmotným majetkem je majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 80 tis. Kč, ale vyšší než 30 tis. Kč a doba použitelnosti je delší než 1 rok.

Veškerý majetek této skupiny bude dle rozhodnutí pracovníka odpovědného za jeho pořízení zařazen pro účely odpisování do skupiny s dobou odpisování na 36 nebo 60 měsíců.

Účetní jednotka stanovila, že drobným dlouhodobým nehmotným majetkem je majetek, jehož pořizovací cena je nižší než 80 tis. Kč, ale vyšší než 30 tis. Kč a doba použitelnosti je delší než 1 rok.

V následující tabulce jsou uvedeny metody a doby odpisování podle skupin majetku:

Majetek	Metoda	Doba odpisování
Stavby, technické zhodnocení	Lineární, zrychlená	30 nebo 50 let
Stroje a přístroje IT	Lineární	3 roky
Inventář	Lineární	5 let
Automobily	Lineární	5 let
Ostatní nehmotná aktiva	Lineární	72 měsíců
Software	Lineární	36 měsíců
Operační systém	Lineární	10 let
Audiovizuální díla	Lineární	18 měsíců

(e) Leasing z pohledu nájemce

Účetní jednotka aplikuje mezinárodní účetní standard IFRS 16 Leasingy. Smlouva je považována za leasing, jestliže převádí právo kontrolovat užívání identifikovaného aktiva po určité časové období za úplatu.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Aktivum z práva k užívání

Aktivum z práva k užívání je na počátku oceněno v pořizovací ceně, která zahrnuje prvotní ocenění závazku z leasingu.

Aktivum z práva k užívání je vykazováno v rozvaze v položce „Dlouhodobý hmotný majetek“ a je rovnoměrně odepisováno po dobu do konce nájmu. Příslušné odpisy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku“.

Závazek z leasingu

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nejsou k datu prvotního vykázání uhrazeny. Leasingové platby jsou diskontovány úrokovou sazbou, kterou by nájemce musel hradit, pokud by si vypůjčil peněžní prostředky k nákupu podkladového aktiva při zohlednění podmínek, které souvisejí s leasingem (tj. doba trvání leasingu/úvěru, výše úvěru, apod.).

Následně závazek z leasingu je přeceněn, pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb (např. z důvodu změny ve vyhodnocení, zda a kdy dojde k prodloužení nebo předčasnému ukončení leasingu, apod.). Pokud závazek z leasingu je takto přeceněn, pak dojde i k úpravě ocenění aktiva z práva k užívání. Pokud je aktivum z práva k užívání nulové, pak dané přecenění závazku z leasingu je zaúčtováno přes výkaz zisku a ztráty.

Závazek z leasingu je vykázán v rozvaze v položce „Ostatní pasiva“.

Náklady na úroky vyplývající ze závazku z leasingu jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a rozlišovány za pomoci efektivní úrokové míry.

(f) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(g) Pohledávky a opravné položky

Všechny pohledávky k 31. 12. 2025 jsou podle IFRS 9 oceněné v naběhlé hodnotě.

(h) Odpisy pohledávek

Pohledávky jsou odepisovány v souladu s platnou účetní a daňovou legislativou. V roce 2025 nebyly provedeny žádné odpisy pohledávek.

(i) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(j) Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(k) Výnosy a náklady na poplatky a provize

Výnosy z poplatků a provizí představují zejména odměnu za obhospodařování investičních fondů. Výnosy jsou účtovány v období, se kterým časově a věcně souvisí.

Náklady na poplatky a provize představují zejména provize investičním zprostředkovatelům za zprostředkování investic do Podfondů obhospodařovaných Fondem. Tyto provize jsou časově rozlišovány do období, se kterým časově a věcně souvisí, a to v souladu s podmínkami smluv o poskytnutí těchto služeb.

(l) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

V průběhu roku nedošlo k žádným změnám účetních metod.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání.

a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	51 968	99 293
Termínované vklady	103 032	0
Celkem	155 000	99 293

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2025 a k 31.12.2024 jsou oceněné v naběhlé hodnotě dle IFRS 9.

ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Fond neúčtuje.

5. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

tis. Kč	Software	Celkem
Požizovací cena		
K 1. lednu 2024	709	709
Přírůstky	0	0
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2024	709	709
K 1. lednu 2025	709	709
Přírůstky	130	130
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2025	839	839
Oprávky a opravné položky		
K 1. lednu 2024	425	425
Roční odpisy	80	80
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2024	505	505
K 1. lednu 2025	505	505
Roční odpisy	119	119
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2025	624	624
Zůstatková cena		
K 31. prosinci 2024	204	204
K 31. prosinci 2025	215	215

6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Právo z užití

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený v rámci finančního leasingu je vykázán v rozvaze v rámci položky Dlouhodobý hmotný majetek.

Účetní jednotka si podnájímá kancelářské prostory pro účely svého sídla. Doba podnájmu byla stanovena na období od 1. července 2021 do 31. prosince 2024, v roce 2022 pak byla smlouva modifikována a prodloužena do 31.12.2025.

Podnájemní smlouva obsahuje možnost navýšení nájemného v souvislosti s vývojem míry inflace v následujících letech.

Nájemné je stanoveno v EUR.

tis. Kč	Drobný hmotný majetek	Právo k užití budovy	Celkem
Pořizovací cena			
K 1. lednu 2024	223	923	1146
Přírůstky	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0
Úbytky	0	0	0
K 31. prosinci 2024	223	923	1 146
K 1. lednu 2025	223	923	1 146
Přírůstky	187	0	187
Ostatní změny	0	0	0
Úbytky	0	0	0
K 31. prosinci 2025	410	923	1 333
Oprávký a opravné položky			
K 1. lednu 2024	14	412	426
Roční odpisy	45	255	300
Úbytky	0	0	0
Opravné položky	0	0	0
K 31. prosinci 2024	59	667	726
K 1. lednu 2025	59	667	726
Roční odpisy	95	256	351
Úbytky	0	0	0
Opravné položky	0	0	0
K 31. prosinci 2025	154	923	1077
Zůstatková cena			
K 31.12. 2024	164	256	420
K 31.12. 2025	256	0	256

7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
---------	------------	------------

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Pohledávky z obchodních styků	2 328	2 799
Odložená daňová pohledávka	10	0
Ostatní aktiva celkem	2 338	2 799

Pohledávky z obchodních styků zahrnují odměnu za obhospodařování a administraci Podfondu.

ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Fond neúčtuje.

Fond nemá žádné dlouhodobé pohledávky se zbytkovou dobou splatnosti přesahující pět let.

8. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady a příjmy příštích období ve výši 119 tis. Kč (31.12.2024: 71 tis. Kč) zahrnují zejména časově rozlišené náklady na webhosting, použití licencí Office 365.

9. OSTATNÍ PASIVA

	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z obchodních vztahů	35 882	24 727
Závazky vůči zaměstnancům	260	499
Závazky z leasingu	0	286
Dohadné účty pasivní	987	968
Ostatní pasiva celkem	37 129	26 480

Závazky z leasingu k 31. prosinci 2025 ve výši 0 tis. Kč (31.12.2024: 286 tis. Kč) představují závazky z leasingu dle IFRS 16.

Závazky z leasingu nezahrnují tyto budoucí peněžní odtoky, kterým je nájemce potenciálně vystaven:

- i) variabilní leasingové platby z důvodu inflační doložky,
- ii) variabilní leasingové platby z důvodu změny směnného kurzu vůči EUR.

Dohadné účty pasivní představují nevyfakturované částky Obchodních a poradenských služeb za prosinec 2025 a dále nevyfakturované částky za audit k 31.12.2025.

Fondu vznikl k 31. prosinci 2025 smluvní závazek k vyplacení provizí a následných provizí za distribuci investičních akcií Podfondu ve výši 35 237 tis. Kč (31.12.2024: 23 740 tis. Kč), který byl uhrazen v roce 2026.

10. REZERVY

	31.12.2025	31.12.2024
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	2 649	1 516

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Rezervy celkem	2 649	1 516
-----------------------	--------------	--------------

Položka Zúčtování se státním rozpočtem obsahuje daň z příjmu vyčíslenou v bodě 18, která je započtená s uhrazenou zálohou na daň z příjmu a představuje účtovanou rezervu na daň z příjmu.

11. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

(m) Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Nejvyšší orgán účetní jednotky rozhodl o použití zisku za rok 2024 ve výši 64 695 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 64 695 tis. Kč byl převeden do Nerozděleného zisku z předchozích období a výplata dividendy ve výši 62 000 tis. Kč

(n) Návrh na použití zisku nebo vypořádání ztráty běžného účetního období

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje použít zisk za rok 2025 ve výši 105 359 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 105 359 tis. Kč převést do Nerozděleného zisku z předchozích období a výplatu dividendy ve výši 103 000 tis. Kč.

12. HODNOTY PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

K 31. 12. 2025 Fond obhospodařuje následující fondy:

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Hodnota obhospodařovaného majetku v investičních fondech:		
Podfond Trigea	16 838 730	11 448 566
Celkem	16 838 730	11 448 566

13. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Úroky z termínovaných vkladů	2 956	2 936
Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem	2 956	2 936

14. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Úroky z leasingu	-16	-41
Náklady na úroky a podobné náklady celkem	-16	-41

Náklady na úroky představují úrok k závazku z leasingu dle IFRS 16.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

15. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí z obhospodařování, správy, uložení a úschovy hodnot	243 685	161 885
z administrace Podfondu ze vstupních a výstupních poplatků klientů	7 168 78 201	4 761 60 854
Celkem	329 054	227 500
Náklady na poplatky a provize provize za distribuci z administrace a řízení rizik Podfondu následné odměny za distribuci bankovní poplatky	-81 201 -4 739 -122 723 -37	-60 852 -4 761 -83 843 -31
Celkem	-208 700	-149 487
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	120 354	78 013

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Mzdy a odměny zaměstnanců Sociální a zdravotní pojištění	-2 922 -624	-3 679 -1 005
Celkem náklady na zaměstnance z toho: členové orgánů Fondu	-3 546 -2 117	-4 684 -3 261
Ostatní správní náklady z toho: náklady na audit	-7 675 -540	-7 672 -310
Celkem	-10 213	-11 560

Průměrný počet zaměstnanců Fondu byl následující:

	2025	2024
Zaměstnanci	2	1
Členové představenstva	2	2
Členové dozorčí rady	2	2

17. GEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ VÝNOSŮ/NÁKLADŮ DLE OBLASTÍ

2025				
tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem 2025
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 956	0	0	2 956
Náklady na úroky a podobné náklady	-16	0	0	-16
Výnosy z poplatků a provizí	325 054	4 000	0	329 054

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Náklady na poplatky a provize	-199 333	-9 367	0	-208 700
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-649	0	0	-649
Správní náklady	-10 826	-385	-10	-11 221
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-470	0	0	-470
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	116 656	-5 752	-10	110 954

2024

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem 2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 936	0	0	2 936
Náklady na úroky a podobné náklady	-41	0	0	-41
Výnosy z poplatků a provizí	223 498	4 002	0	227 500
Náklady na poplatky a provize	-141 910	-7 577	0	-149 487
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	9	-8	0	1
Správní náklady	-12 081	-275	0	-12 356
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-379	0	0	-379
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	72 032	-3 858	0	68 174

18. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	110 954	68 174
Daňově neodčitatelné náklady	1 146	1 406
Daňová ztráta minulých období	0	0
Základ daně	112 100	69 580
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	5 605	3 479
Odložená daň	-10	0
Daň z příjmů celkem	5 595	3 479

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Rezerva na daň z příjmu	-5 595	-3 479
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	2 946	1 963
Daňová pohledávka (+) / závazek (-) celkem	-2 649	-1 516

Započtený daňový závazek je vykázán v bodě 10.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

19. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky (viz bod 7)	2 328	1 196
Závazky	29 555	11 282
Podrozvaha – hodnoty převzaté k obhospodařování	16 838 730	5 763 508

tis. Kč	2025	2024
Výnosy	329 054	227 500
Náklady	190 031	136 398
z toho náklady na Partners IS	4 739	4 761
z toho náklady na Partners Financial Services	174 989	123 341
z toho náklady na Simplea Financial Services	9 369	7 588
z toho Partners Securities	24	0
z toho ostatní spřízněné strany	910	708

Podrobný rozpad výnosů a nákladů je uveden u bodu 15.

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

20. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

31. prosince 2025	V naběhlé hodnotě	Celkem
<i>v tis. Kč</i>		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	155 000	155 000
Ostatní aktiva	2 338	2 338
Finanční aktiva celkem	157 338	157 338

31. prosince 2024	V naběhlé hodnotě	Celkem
<i>v tis. Kč</i>		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	99 293	99 293
Ostatní aktiva	2 799	2 799
Finanční aktiva celkem	102 092	102 092

31. prosince 2025	V naběhlé hodnotě	Celkem
<i>v tis. Kč</i>		
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	37 129	37 129
Finanční závazky celkem	37 129	37 129

31. prosince 2024	V naběhlé hodnotě	Celkem
<i>v tis. Kč</i>		
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	26 480	26 480
Finanční závazky celkem	26 480	26 480

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

a) Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

- úvěrové riziko;
- riziko likvidity;
- tržní rizika;
- operační riziko.

Uvedená rizika jsou Fondem efektivně řízena na základě implementované strategie řízení rizik, jehož nedílnou součástí je systém řízení rizik.

Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Při řízení rizik účetní jednotky Fond vychází ze strategie řízení rizik, která je integrována do vnitřní předpisové základny. Zodpovědnost za stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik má odpovědný pracovník Úseku řízení rizik.

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je účetní jednotka vystavena
- nastavení příslušných limitů a kontrolám
- a monitorování rizik a dodržování příslušných limitů.

Zásady a metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity účetní jednotky. Cílem Fondu je vytvořit kontrolní prostředí, ve které všichni zaměstnanci chápou své role a povinnosti, a to za pomoci školení a řízení a nastavení standardů a metodik.

b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko účetní jednotky primárně vzniká investicemi běžných či termínovaných vkladů.

(i) Řízení úvěrového rizika

Cílem Fondu v oblasti řízení úvěrového rizika je minimalizovat expozice vůči protistranám, kde je riziko selhání vyšší, a provádění transakcí s kredibilními protistranami. Řízení úvěrového rizika zahrnuje následující:

- Formulace úvěrových zásad ve spolupráci s jednotlivými odděleními zahrnující požadavky na zajištění, posouzení úvěrové kvality či stupeň úvěrové kvality dle úvěrových ratingů při zajištění souladu s regulatorními a legislativními požadavky;
- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně/emitentech, geografické oblasti či odvětví;

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Fond drží peněžní prostředky a zřizuje termínované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice, které podléhají dohledu České národní banky (ČNB). Všechny tyto instituce jsou pravidelně monitorovány risk manažerem pro vyhodnocení jejich kreditní kvality.

Všechny tyto instituce mají rating v investičním stupni, a tedy kreditní riziko vyplývající z těchto pohledávek je nízké.

c) Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

Riziko likvidity vzniká z typu financování aktivit společnosti a řízení jejich pozic, např. v okamžiku, kdy společnost není schopna financovat svá aktiva nástroji s vhodnou splatností nebo likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

(ii) Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2025	Do	Od 3	Od 1	Nad	Bez	Celkem
tis. Kč	3 měs.	měs. do 1 roku	roku do 5 let	5 let	specifik.	
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	155 000	0	0	0	0	155 000
<i>splatné na požádání</i>	<i>51 968</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>51 968</i>
<i>ostatní pohledávky</i>	<i>103 032</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>103 032</i>
Ostatní aktiva	2 338	0	0	0	0	2 338
Náklady a příjmy příštích období	0	119	0	0	0	119
Celkem aktiva	157 338	119	0	0	0	157 457
Ostatní pasiva	36 142	987	0	0	0	37 129
Rezervy	0	2 649	0	0	0	2 649
Vlastní kapitál	0	0	0	0	118 150	118 150
Celkem závazky	36 142	3 636	0	0	118 150	157 928
Gap	121 196	-3 517	0	0	-118 150	-471
Kumulativní gap	121 196	117 679	117 679	117 679	-471	0

k 31. prosinci 2024	Do	Od 3	Od 1	Nad	Bez	Celkem
tis. Kč	3 měs.	měs. do 1 roku	roku do 5 let	5 let	specifik.	
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	99 293	0	0	0	0	99 293
<i>splatné na požádání</i>	<i>99 293</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>99 293</i>
<i>ostatní pohledávky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Ostatní aktiva	2 799	0	0	0	0	2 799
Náklady a příjmy příštích období	0	71	0	0	0	71

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

Celkem aktiva	102 092	71	0	0	0	102 163
Ostatní pasiva	26 105	375	0	0	0	26 480
Rezervy	0	1 516	0	0	0	1 516
Vlastní kapitál	0	0	0	0	74 791	74 791
Celkem závazky	26 105	1 891	0	0	74 791	102 787
Gap	75 987	-1 820	0	0	-74 167	0
Kumulativní gap	75 987	74 167	74 167	74 167	0	0

Vše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Pokud pohledávky nebo závazky zahrnují splátkové platby, rozumí se zbytkovou dobou splatnosti doba mezi rozvahovým dnem a dnem, kdy se stává každá jednotlivá splátka splatnou.

d) Tržní rizika

Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozic, aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit.

Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

(i) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky společnosti jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové výnosy a náklady mohou v důsledku takových změn růst i klesat a vytvářet ztráty v případě vzniku neočekávaných pohybů.

K 31. prosinci 2025					
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	155 000	0	0	0	155 000
Celkem úrokově citlivá aktiva	155 000	0	0	0	155 000
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	155 000	0	0	0	155 000
Kumulativní gap	155 000	155 000	155 000	155 000	0

K 31. prosinci 2024					
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	99 293	0	0	0	99 293
Celkem úrokově citlivá aktiva	99 293	0	0	0	99 293
Ostatní pasiva	69	217	0	0	286
Celkem úrokově citlivá pasiva	69	217	0	0	286
Gap	99 224	-217	0	0	99 007
Kumulativní gap	99 224	99 007	99 007	99 007	0

(ii) Měnové riziko

Řízení měnového rizika

Aktiva a pasiva v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici společnosti vůči měnovým rizikům.

Fond neměl k 31. prosinci 2023 ani k 31. prosinci 2024 měnové riziko, neboť veškeré jeho finanční pozice byly v českých korunách, s výjimkou závazku z leasingu v eurech a zůstatku jednoho cizoměnového bankovního účtu vedeného také v eurech. Ovšem vzhledem k výši se jedná o minimální měnové riziko.

e) Operační riziko

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě z vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku.

Operační rizika jsou inherentní součástí všech procesů a činností a jsou řízena zejm. na základě zavedené mapy operačních rizik (Business Impact Analysis), funkční detekci výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika, existence příslušného reportingu a rozhodovacích pravomocí ohledně řešení událostí, finančního krytí výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika a v neposlední řadě také pravidelného vyhodnocování systému řízení operačních rizik a dodržování dodatečného kapitálu v souladu regulátormi požadavky.

22. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- porovnání s podobnými nástroji, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání),
- a jiné oceňovací modely.

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- měnové kurzy.

b) Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kótované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
 - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

c) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- čtvrtletní kalibrace a zpětné testování modelů vůči skutečným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kótovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

d) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

tis. Kč	31.12.2025			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	155 000	0	155 000
Ostatní finanční aktiva	0	2 338	0	2 338
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky	0	37 129	0	37 129

tis. Kč	31.12.2024			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	99 293	0	99 293
Ostatní finanční aktiva	0	2 799	0	2 799
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky	0	26 480	0	26 480

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2025 ani 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

V případě vkladů na běžných účtech se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. Termínované vklady jsou oceňovány modelem diskontovaných peněžních toků a jejich reálná hodnota je v hierarchii zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní aktiva a pasiva s krátkou dobou splatnosti

Společnost pro taková pasiva očekává, že jejich reálná hodnota se bude blížit jejich naběhlé hodnotě vzhledem ke krátké době splatnosti a vysoké úvěrové kvalitě protistran. (úroveň 2).

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

(iii) **Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3**

Fond v rozhodném období neoceňoval žádné finančních instrumenty reálnou hodnotou v úrovni 3.

e) **Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě**




K 31.12.2025 ani k 31.12.2024 není žádný finanční nástroj, který by byl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

23. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Veškeré účetní transakce známé Fondu jsou zahrnuté v účetní závěrce

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení Fondu nejsou známé žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Účetní závěrka sestavena dne: 28. 4. 2026	Razítko a podpis statutárního orgánu: 	Osoba odpovědná za účetnictví: Tereza Schnurpfeil  tel.: 723 146 400	Osoba odpovědná za účetní závěrku: Tomáš Trčka  tel.: 724 765 034
--	--	--	---

INFORMACE O PODFONDU

I. Údaje a skutečnosti o Podfondu

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

Činnost obhospodařování vykonává Fond.

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

Celkový počet emitovaných investičních akcií k 31. prosinci 2025 činil 10 784 141 017 kusů, z toho investiční akcie třídy A (CZK) činily 10 422 844 906 kusů, investiční akcie třídy I (CZK) činily 29 906 324 kusů, investiční akcie třídy B (EUR) činily 331 068 951 kusů a investiční akcie třídy J (EUR) činily 320 836 kusů.

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

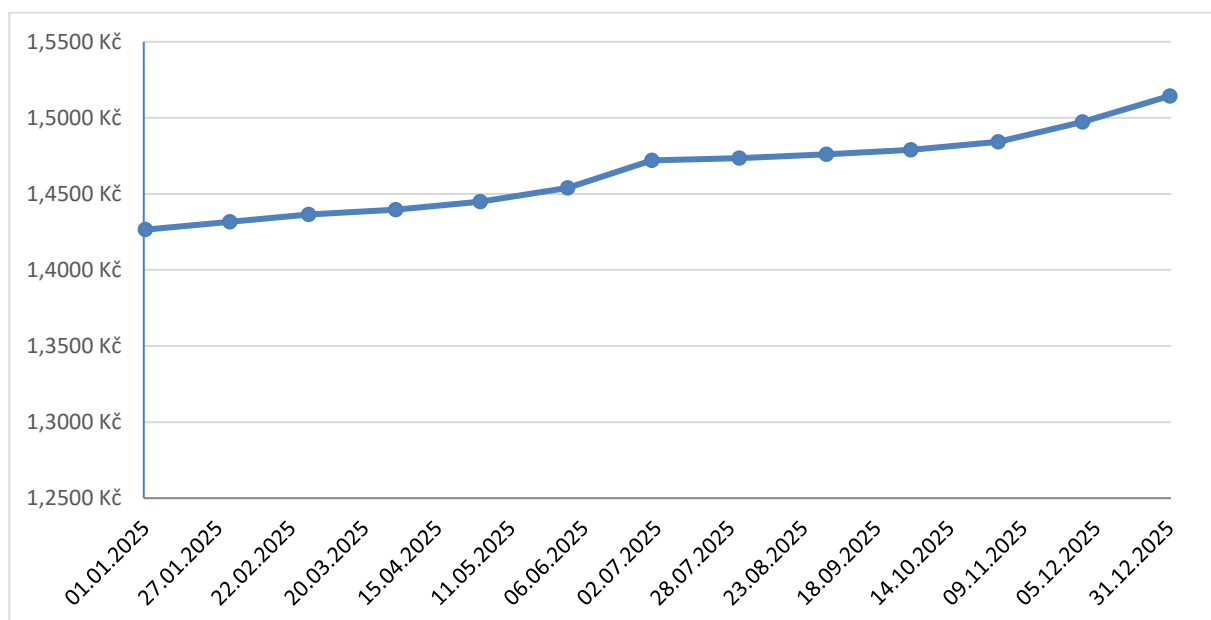
Celkový počet emitovaných investičních akcií v roce 2025 činil 3 631 923 159 kusů, z toho 3 470 264 550 kusů činily investiční akcie třídy A (CZK), 29 906 324 kusů činily investiční akcie třídy I (CZK), 131 431 449 kusů činily investiční akcie třídy B (EUR) a 320 836 kusů činily investiční akcie třídy J (EUR).

Celkový počet odkoupených investičních akcií v roce 2025 činil 618 610 013 kusů, z toho 589 176 456 kusů činily investiční akcie třídy A (CZK) a 29 433 557 kusů činily investiční akcie třídy B (EUR). Třídy I (CZK) a J (EUR) nebyly odkupovány.

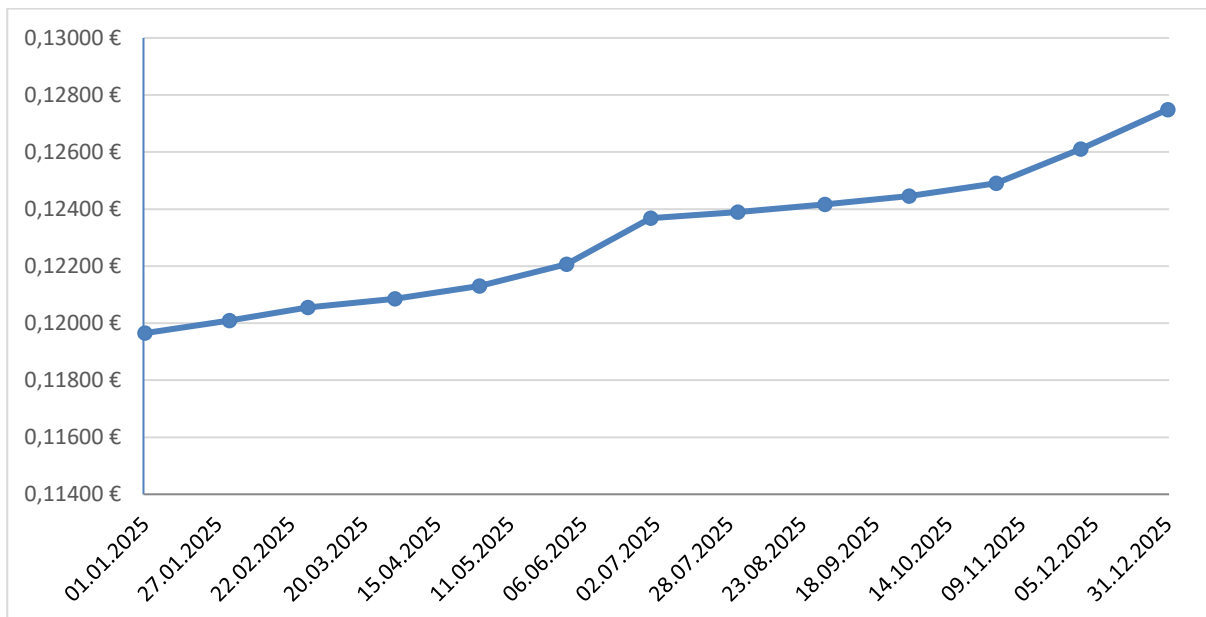
d) Údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii tohoto Podfondu ke konci účetního období

Hodnota fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii k 31. prosinci 2025 činila 1,5144 Kč (třída A CZK), 1,0264 Kč (třída I CZK), 0,12749 EUR (třída B EUR) a 0,10220 EUR (třída J EUR).

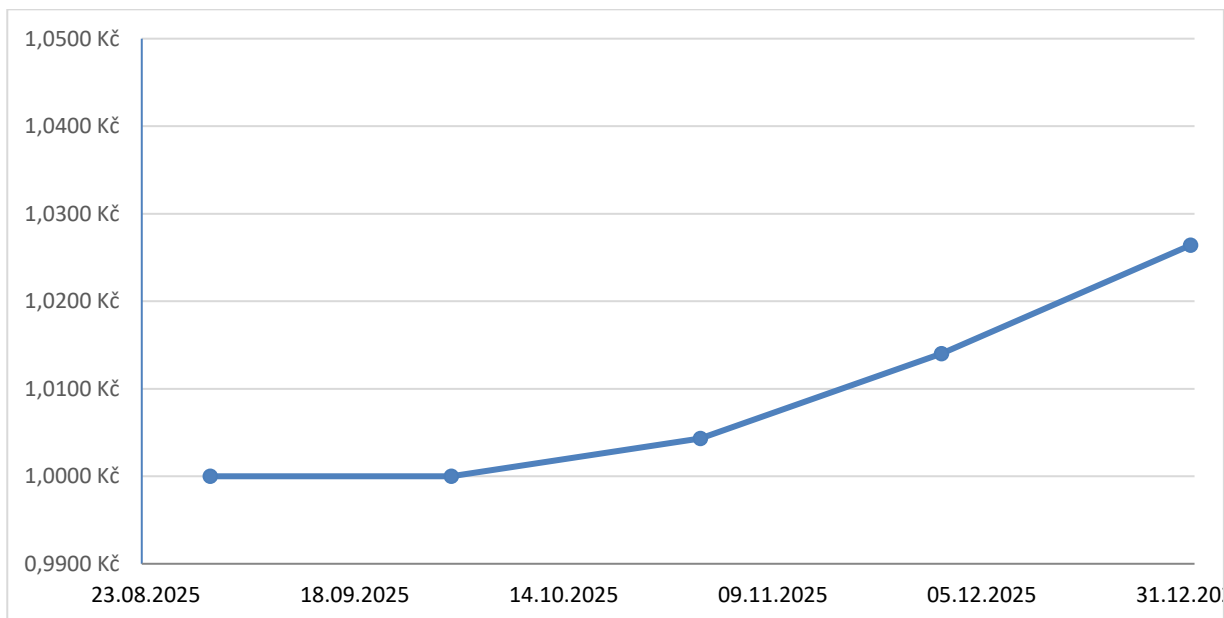
Vývoj hodnoty investiční akcie třídy A (CZK) v rozhodném období v grafické podobě



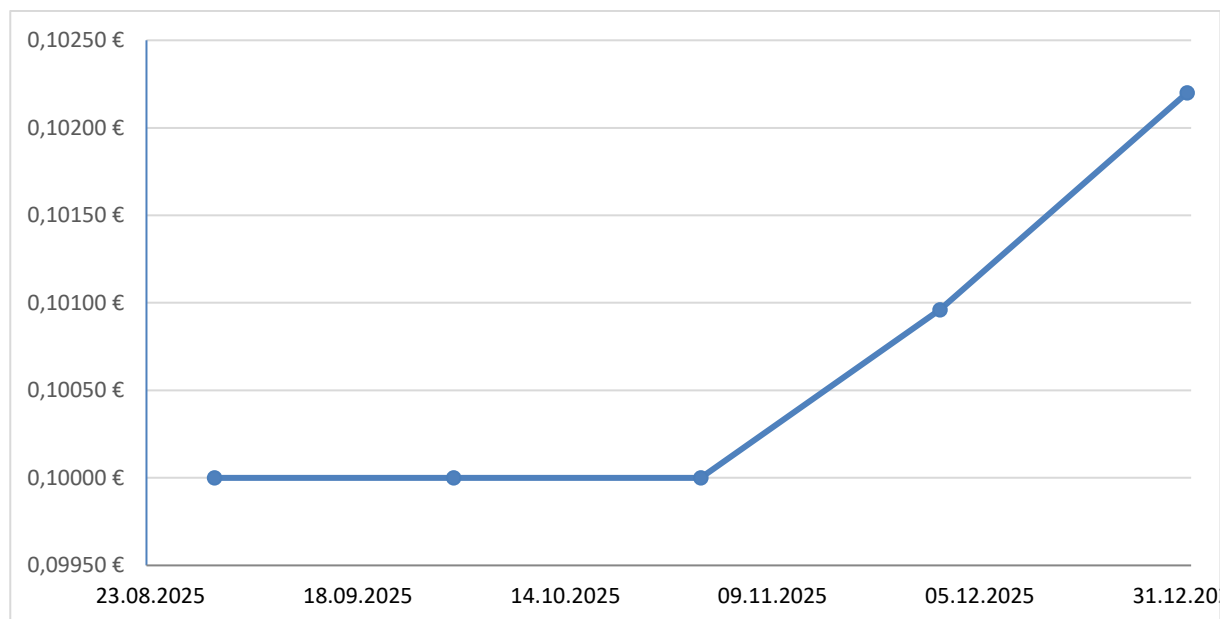
Vývoj hodnoty investiční akcie třídy B (EUR) v rozhodném období v grafické podobě



Vývoj hodnoty investiční akcie třídy I (CZK) v rozhodném období v grafické podobě



Vývoj hodnoty investiční akcie třídy J (EUR) v rozhodném období v grafické podobě



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

	Stav k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2025 (v tis. Kč)
AKTIVA CELKEM	7 987 938	11 870 516	17 347 453
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3 148 939	3 695 913	5 427 922
Pohledávky za bankami a DZ - splatné na požádání	595 913	595 913	619 277
Ostatní pohledávky	2 794 629	3 100 000	4 808 645
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 281 407	1 114 377	4 622 588
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	1 281 407	1 114 377	4 622 588
Dluhové cenné papíry	33 555	22 003	10 806
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	22 003	22 003	10 806
Akcie, podílové listy, ETF	50 000	54 632	331 196
Podílové listy	50 000	54 632	331 196
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	3 441 985	6 706 333	6 868 642
Ostatní aktiva	32 052	277 258	86 299

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

Období k:	Hodnota fondového kapitálu	Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii třídy A/ třídy B/ třídy I/ třídy J
31. 12. 2023	7 658 041 952 Kč	1,3321 Kč / 0,11187 EUR
31. 12. 2024	11 448 566 165 Kč	1,4265 Kč / 0,11965 EUR
31. 12. 2025	16 838 730 242 Kč	1,5144 Kč / 0,12749 EUR/ 1,0264 Kč/ 0,10220 EUR

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)
31.12.2023	2 676 664	8 578	-52 405
31.12.2024	6 119 391	19 514	0
31.12.2025	7 240 883	85 471	-1 880

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

V průběhu roku 2025 proběhla pravidelná aktualizace zahrnující nepodstatné změny údajů uvedených ve statutu Podfondu. Jednalo se o pravidelnou aktualizaci údajů a historických dat uvedených ve statutu Fondu.

Aktualizace statutu byly řádně zveřejněny na internetových stránkách Společnosti a současně odeslány v souladu se zákonem na ČNB.

i) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených 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 pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	1 923 ¹
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0

případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0
počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele	2

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, vyplácených 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 pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	1 470

k) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a rad (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2020/852

Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u části podkladových investic finančního produktu, jež zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

V souladu s požadavkem článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb Společnost vyhodnotila míru splnění environmentálních nebo sociálních vlastností. Obhospodařovatel usiluje o nezávislé hodnocení nemovitostí v portfoliu prostřednictvím certifikace BREEAM. Stav certifikace BREEAM je následující:

Budova	Certifikát
Midpoint 71, Vratislav (Polsko)	BREEAM Excellent
Panattoni Park Tricity, Rumia (Polsko)	BREEAM GOOD
My Place II, Varšava (Polsko)	BREEAM Excellent
City Logistics – Hala E, Vratislav (Polsko)	BREEAM Very GOOD
City Logistics – Hala F, Vratislav (Polsko)	BREEAM Very GOOD
Explora Business Centre, Praha	BREEAM in Use
Obchodní centrum Rokycanská, Plzeň	BREEAM in Use

l) 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. 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. Tomáš Trčka je součástí Fondu od jeho založení. Od roku 2019 působil jako pověřený zmocněnec jediného člena představenstva, společnosti Partners investiční společnost, a.s. Od roku 2021 působí ve Fondu na pozici předsedy představenstva.

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. Pavel Novák působí ve Fondu od jeho založení v roce 2019 na pozici portfolio manažera. Od roku 2022 je členem představenstva.

Seznam členů Výboru odborníků k 31. 12. 2025:

Ing. Michal Melč, MRICS

Ing. Michal Melč, MRICS, datum narození 9. ledna 1966, vznik funkce 1. dubna 2022, vystudoval ČVUT – strojní fakulta, obor ekonomika a řízení, od roku 1999 se pohybuje v oblasti realitního trhu. Působil ve společnosti Charles Square Center, s.r.o., patřícího do portfolio investiční skupiny Heitman. V oblasti oceňování nemovitostí má letité zkušenosti ze svého působení ve společnostech Telefónica O2 ČR a Deloitte Advisory (Valuation, Due Diligence, Portfolio Structuring). Absolvoval celou řadu zahraničních stáží, působil v USA, Rusku, Bulharsku, Španělsku, UK a na Ukrajině. Od roku 2008 je členem RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors a od roku 2009 je členem ARTN.

Ing. Daniel Matula MRICS

Ing. Daniel Matula MRICS, datum narození 2. září 1977, vznik funkce 1. 4. 2022, působí více jak 20 let na trhu s komerčními nemovitostmi zejména v oblastech – správa komerčních nemovitostí, development a investice. Vystudoval VŠE a v roce 2009 úspěšně složil zkoušku APC (Assessment of Professional Competence) čímž se stal členem profesní organizace Royal Institution of Chartered Surveyors. Řadu let působil jako investiční poradce pro oblast nemovitostí ve společnosti King Sturge. Poté pracoval v letech 2007 až 2012 na pozici portfolio manažer ve společnosti Reico investiční společnost České spořitelny a.s. Následně založil společnost CAPEXUS, která se věnuje návrhům a realizacím kancelářských prostor. Vedle toho se současně věnuje investičním projektům v platformě 100 Towers Holding, kterou spoluzaložil v roce 2017.

Ing. David Příkryl

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

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

Depozitářem Podfondu byla v průběhu celého roku 2025 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.

n) 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 společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s. Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1.

Pověření výkonem činnosti není dotčena odpovědnost depozitáře za úschovu a jiné opatrování majetku Podfondu.

o) 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.

p) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2025), s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Název aktiva	ISIN	Celková cena pořizení (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Počet jednotek
Arkády Pankrác s.r.o.	n/a	2 364 661	2 857 320	n/a
TAT Poland Sp. z o.o.	n/a	489 914	414 994	n/a
TAL Poland Sp. z o.o.	n/a	418 945	561 500	n/a
SIM Poland Sp. z o.o.	n/a	498 022	479 631	n/a
Midpoint 71 Sp. z o.o. (SER POLAND)	n/a	1 047 911	1 039 667	n/a
RP Haná s.r.o.	n/a	68 311	267 296	n/a
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	n/a	161 118	442 073	n/a
RP Ostrava s.r.o.	n/a	32 197	225 823	n/a
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	n/a	381 277	526 346	n/a
Termínovaný vklad v CZK	n/a	3 105 642	3 105 642	n/a
Termínovaný vklad v CZK	n/a	1 452 647	1 452 647	n/a
Termínovaný vklad v CZK	n/a	250 277	250 277	n/a
Poskytnutý úvěr AWI Poland Sp. z o.o. v EUR	n/a	2 140 911	2 140 911	n/a
Poskytnutý úvěr ASA Poland Sp. z o.o. v EUR	n/a	1 347 010	1 347 010	n/a
Poskytnutý úvěr RP Haná s.r.o. v CZK	n/a	305 872	305 872	n/a
Poskytnutý úvěr Explora B.C.J. s.r.o. v EUR	n/a	287 271	287 271	n/a
Poskytnutý úvěr Shopping Mall Plzeň s.r.o. v EUR	n/a	175 161	175 161	n/a
Poskytnutý úvěr Galerie Louvre, s.r.o. v EUR	n/a	174 768	174 768	n/a
Běžný účet v CZK	n/a	353 192	353 192	n/a
Podfond Merity	CZ0008050226	304 632	331 196	268 262 100

- q) **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.

- r) **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.

- s) **Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, 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	243 685
	CZ0008043882	
	CZ1005201788	
	CZ1005201796	

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	7 169
	CZ0008043882	
	CZ1005201788	
	CZ1005201796	

Úplata depozitáři za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	1 513
	CZ0008043882	
	CZ1005201788	
	CZ1005201796	

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	886
	CZ0008043882	
	CZ1005201788	
	CZ1005201796	

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	899
	CZ0008043882	
	CZ1005201788	
	CZ1005201796	

t) Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu

Ke konci roku 2025 bylo v majetku Podfondu dvanáct nemovitostí ve dvanácti nemovitostních společnostech, z toho 4 retailové, 5 kancelářských a 3 industriální.

Retailová aktiva

Obchodní centrum Rokycanská

OC Rokycanská v Plzni je v majetku Podfondu od února 2020 prostřednictvím 100% podílu ve společnosti Shopping Mall Plzeň s.r.o., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 081 04 069, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 313042.

Obchodní centrum se nachází v katastrálním území Doubravka na adrese Rokycanská 1424/128, 312 00 Plzeň 4. K obchodnímu centru náleží pozemky o celkové výměře 61 tis. m². Hrubá pronajímatelná plocha Centra je přes 27 tisíc metrů čtverečních a kotevními nájemníky jsou společnosti jako Tesco, Reserved, H&M, New Yorker, DM Drogerie a další. V roce 2021 došlo k rekonstrukci vstupu.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o., se sídlem Palladium, náměstí Republiky 1a/1079, Praha 1, 110 00, IČ: 257 59 604, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 67713 (dále jen „společnost CBRE“), na základě smlouvy o správě.

Retail park Haná

Retail park Haná v Olomouci je v majetku Podfondu od září 2021 prostřednictvím 100% podílu ve společnosti RP Haná s.r.o., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 096 28 894, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 339278.

Retail park se nachází v katastrálním území Slavonín na adrese Kafkova 464, Olomouc. Je součástí širší, dobře zavedené nákupní zóně a na ploše 19 200 m² poskytuje prostory nájemcům jako jsou Möbelix, Siko, OKAY nábytek, Koberce BRENO, Jysk nebo Elektro World. V roce 2022 došlo k otevření jednotky Lidl.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE na základě smlouvy o správě.

Retail Park Ostrava

Retail park Ostrava je v majetku Podfondu od září 2021 prostřednictvím 100% podílu ve společnosti RP Ostrava s.r.o., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 086 82 607, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 323184.

Retail park se nachází v katastrálním území Moravská Ostrava na adrese Varenská 3309/50, Moravská Ostrava a Přívoz. Mezi hlavní nájemce patří Sportisimo, Decathlon, drogerie DM, Sinsay nebo Super zoo. Celková pronajímatelná plocha je 10 300 m².

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE na základě smlouvy o správě.

Obchodní centrum Arkády Pankrác

OC Arkády Pankrác v Praze je v majetku Podfondu od 31.1. 2024 prostřednictvím 100% podílu ve společnosti Atrium Pankrác s.r.o., se sídlem Na Pankráci 1727/86, Nusle, 140 00 Praha 4, IČ: 03451721, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 231848.

Obchodní centrum se nachází na frekventované lokaci pražské Pankráce. Hrubá pronajímatelná plocha Centra je téměř 40 tisíc metrů čtverečních a kotevními nájemníky jsou společnosti jako Albert, H&M, New Yorker, CCC a další.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE s.r.o., se sídlem Palladium, náměstí Republiky 1a/1079, Praha 1, 110 00, IČ: 257 59 604, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 67713 (dále jen „společnost CBRE“), na základě smlouvy o správě.

Kancelářská aktiva

Galerie Louvre

Atraktivní kancelářská budova na Praze 5 byla prvním nemovitým aktivem v majetku Podfondu prostřednictvím 100% podílu ve společnosti Galerie Louvre, s.r.o., se sídlem V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 075 50 171, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 302949.

Galerie Louvre se nachází v katastrálním území Radlice na adrese Kutvirtova 339/5, Praha 5, 150 00. Je tak umístěna v přední kancelářské lokalitě na stanici metra Radlická. Nabízí přibližně 4 600 m² pronajímatelné plochy. Budova byla postavena v roce 2008 a největším nájemcem je švýcarský výrobce kolejových vozidel Stadler.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost KNIGHT FRANK, spol. s r.o., se sídlem Václavské náměstí 841/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 411 91 536, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 3815, na základě smlouvy o správě.

Explora Business Centre

Kancelářská budova Explora je v majetku Podfondu od června 2021 prostřednictvím 100% podílu ve společnosti Explora Business Centre Jupiter s.r.o., se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5, IČ: 052 80 087, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 261134.

Explora se nachází v katastrálním území Stodůlky na adrese Bucharova 2641, 158 00 Praha 13. Je situována přímo nad stanicí metra Nové Butovice. Jde o moderní kancelářský projekt třídy A, který nájemcům na více než 22 tis. m² nabízí nejvyšší standard služeb a prostor, velká a flexibilní kancelářská podlaží a příjemné prostředí včetně společného atria. Mezi nejvýznamnější nájemce patří nadnárodní společnosti jako CitiBank, DHL, Porsche, GE International, NNIT nebo Fortinet.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Colliers International, s.r.o. se sídlem Na příkopě 859/22, 110 00 Praha 1, IČ: 614 99 404, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 30539, na základě smlouvy o správě.

Midpoint 71

Kancelářská budova Midpoint 71 je v majetku Podfondu od června 2022 prostřednictvím 100% podílu v polské společnosti Midpoint 71 SP. z.o.o., se sídlem ul. Złota 59, 00-120 Warszawa, NIP: 5252891142.

Midpoint se nachází v blízkosti centra polské Vratislavi na adrese Powstańców Ślaski. Budova je novostavba z roku 2022 a je situována přímo u frekventované tramvajové zastávky a na cyklostezce. Jde o moderní kancelářský projekt třídy A o ploše více než 36 tis. m² Jde o prémiovou kancelářskou budovu - mezi nejvýznamnější nájemce patří společnosti jako 3M, PWC, Electrolux, CCC, Pyszne.pl, City Space či Żabka.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Colliers International REMS Sp. z o.o. se sídlem Pl. Piłsudskiego 3, Varšava 00-078, Polsko zapsaná u rejstříkového soudu ve Varšavě, NIP 5252445419, na základě smlouvy o správě.

My Place II

Kancelářská budova My Place II je v majetku Podfondu od ledna 2023 prostřednictvím 100% podílu v polské společnosti TAL Poland. z.o.o., se sídlem ul. Złota 59, 00-120 Warszawa, NIP: 5252906814.

My Place II byla navržena předním polským architektonickým studiem JEMS Architekci. Nachází se 4km jižně od centra Varšavy. Má 1 podzemní podlaží, kde jsou umístěna parkovací stání, v přízemí pak služby. Další 4 patra jsou kancelářské prostory. My Place II nemá dominantního nájemce. Největším nájemcem je společnost

NetWorks (telekomunikace) následována společností Tchibo. Mezi další významné nájemce patří Ars Thanea.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Colliers International REMS Sp. z o.o. se sídlem Pl. Piłsudskiego 3, Varšava 00-078, Polsko zapsaná u rejstříkového soudu ve Varšavě, NIP 5252445419, na základě smlouvy o správě.

Wola Center

Akvizice kancelářské budovy Wola Center představuje jednu z největších kancelářských transakcí roku 2025 v Polsku. Budova je v majetku Podfondu prostřednictvím 100% podílu ve společnosti ASA Poland Sp. z o.o., se sídlem ul. Żłota 59, 00-120 Warszawa

Objekt se nachází v prestižní lokalitě, která patří k nejdynamičtější se rozvíjejícím kancelářským čtvrtím ve střední Evropě.

Budova nabízí 35 000 m² kancelářských a retailových ploch, je dlouhodobě obsazena z 99 % a má vysoce kvalitní a bonitní nájemce, včetně státních institucí, IT a poradenských společností, což zajišťuje stabilní a dobře diverzifikované příjmy.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Hines.

Industriální aktiva

Panattoni Gdynia Port

Logistická hala v blízkosti Tricity (trojměstí Gdyně – Sopoty – Gdaňsk) byla první industriální akvizicí Podfondu. Toto aktivum je drženo od září 2022 prostřednictvím 100% podílu ve společnosti SIM Poland Sp. Z.o.o, ul. Żłota 59, 00-120 Warszawa, NIP: 5252893649,

Panattoni Gdynia Port se nachází nedaleko přístavu v polské Gdyni na adrese Działkowców 15, 84-230 Rumia. Je tak umístěna v přední lokalitě pro městskou logistiku trojměstí Gdyně – Sopoty – Gdaňsk. Nabízí přibližně 47 000 m² prvotřídní pronajímatelné plochy. Největšími nájemci jsou Elis, BEL-POL, Eggersmann a Enbio.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Blue Assets Sp. z o.o. se sídlem Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Varšava, na základě smlouvy o správě.

City Logistics Wrocław II

Logistická hala City Logistics Wrocław II je v majetku Podfondu od března 2023 prostřednictvím 100% podílu v polské společnosti TAT Poland. z.o.o., se sídlem ul. Żłota 59, 00-120 Warszawa, NIP: 5252905341.

City Logistics Wrocław II se nachází přibližně 8 km jihozápadně od centra Vratislavi v těsné blízkosti křížení dálnic A4 a A8. Projekt City Wrocław III je součástí větší industriální/logistické zóny a je tvořen dvěma objekty o celkové pronajímatelné ploše 38 388 m², z čehož 36 276 m² tvoří skladovací plochy. Výnos je diverzifikován mezi 9 nájemců, žádný z nich netvoří více než 26 % celkového výnosu. Mezi největší nájemce patří Pattern, Rhenus Delivery Services či Poczta Polska.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Blue Assets Sp. z o.o. se sídlem Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Varšava, na základě smlouvy o správě.

Logistické centrum Warsaw North II, Radzymin

Logistické centrum Warsaw North II na předměstí Varšavy je v majetku Podfondu od prosince 2025 prostřednictvím 100% podílu v polské společnosti AWI Poland. z.o.o., se sídlem ul. Żłota 59, 00-120 Warszawa.

Projekt posílil zastoupení stabilního segmentu logistiky v portfoliu fondu Trigea. Těží z výborné dostupnosti Varšavy, což z ní činí ideální místo pro moderní městskou a distribuční logistiku. Areál je součástí zavedené a dlouhodobě fungující logistické zóny, kde působí silné značky a nabízí stabilní příjmy s potenciálem dalšího

růstu. Celková pronajimatelná plocha je 88 000 m² ve třech budovách. Mezi hlavní nájemce patří InPost, lídr v oblasti samoobslužných výdejních boxů v Evropě, a ESA Logistika, dlouhodobě etablovaný poskytovatel komplexních logistických řešení pro mezinárodní klienty.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Blue Assets Sp. z o.o. se sídlem Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Varšava, na základě smlouvy o správě.

u) 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 Investiční společnosti, který tuto činnost vykonává pro Fond na základě smlouvy o svěřeni činností. Úkolem řízení rizik je identifikovat, měřit a řídit rizika související s činností Podfondu. Nezávislý pohled na strategii a postupy při řízení rizik poskytuje interní audit. Podfond je při své činnosti vystaven několika hlavním typům rizik, přičemž hlavní z nich jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu.

Rizika spojená s používáním technik k obhospodařování Fondu

Využití pákového efektu není povoleno. Podfond investuje především do derivátů sloužících k zajištění rizik z kolísání měnových trhů a případně k naplnění investiční strategie Podfondu. 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 a Podfondu.

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

Investiční společnost s dvou týdenní frekvencí počítá expozici Podfondu vůči riziku metodou hrubé hodnoty aktiv i závazkovou metodou v souladu s čl. 7-8 Nařízení 231/2013. Vzhledem k tomu, že Podfond využívá derivátové kontrakty především pro zajištění měnového rizika držných pozic, není stanoven absolutní limit na celkovou expozici.

Fond používal ve sledovaném období pouze FX forwardy, a to pro účely zajištění do CZK. Hodnota zajištění se musí řídit statutem Fondu a Podfondu. Fond pro OTC deriváty využívá způsobilé protistrany dle podmínek stanovených ve statutu Fondu a Podfondu, 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

Investiční 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 statutu Fondu a Podfondu a vyplývajících z dalších zákonných podmínek pro jednotlivé investiční limity.

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

Celková míra podstupovaných rizik Podfondem je vyjadřována jako celková hodnota Value at Risk - VaR (celkové riziko). Výpočty jsou podrobovány zpětnému i zátěžovému testování.

II. 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 žádné další finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondu

Podfond v roce 2026 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2026 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.

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

Viz bod IX. písm. u) 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 pracovněprávních vztahů.

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

Podfond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

III. Komentář k vývoji na nemovitostním trhu v roce 2025

Rok 2025 byl obdobím pokračující normalizace ekonomických podmínek po předchozích turbulentních letech. Míra inflace se v průběhu roku stabilizovala a dosáhla 2,5 % meziročně. Byla tak v relativní blízkosti 2% cíle a Česká národní banka dále snižovala úrokové sazby, což vedlo ke zlepšení dostupnosti financování a posílení investičního sentimentu. Hrubý domácí produkt České republiky rostl tempem cca 2,5 %, především díky vyšší spotřebě domácností, postupnému oživení investic a stabilní situaci na trhu práce. Celkové makroekonomické prostředí tak podporovalo aktivitu napříč segmenty komerčních nemovitostí.

V oblasti komerčních nemovitostí bylo možné sledovat následující trendy:

- Kancelářský trh: Nízká úroveň nové nabídky vedla k mírnému poklesu neobsazenosti na úroveň 6 %. Výše nájemného zůstala stabilní.
- Retailový trh: Spotřebitelská důvěra se v roce 2025 zlepšovala díky reálnému růstu mezd a relativně nízké inflaci. Zatímco footfall zůstal meziročně stabilní, došlo k nárůstu tržeb retailerů.
- Průmyslové nemovitosti: relativně vyšší nabídka nových prostor znamenala zvýšení neobsazenosti na 4,8 %. Výše nájemného i yieldu zůstala stabilní.

I přes pokračující geopolitické napětí rok 2025 přinesl rekordní objem zobchodovaných komerčních nemovitostí v České republice – téměř 4,5mld. EUR. Domácí kapitál byl naprosto dominantní – podílel se na 86 % zobchodovaného objemu.

IV. Účetní závěrka ověřená auditorem a zpráva nezávislého auditora



Zpráva nezávislého auditora

akcionářům podfondu Podfond Trigea

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu Podfond Trigea, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, Praha 4 („Podfond“) k 31. prosinci 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s etickými požadavky zákona o auditorech, jež se vztahují na audity účetních závěrek v České republice a v souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Podfondu nezávislí. Splnili jsme také všechny ostatní etické povinnosti dle etických požadavků zákona o auditorech a kodexu IESBA.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00
Praha 4, Česká republika. T: +420 251 151 111

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Vyjádření k ostatním informacím ve výroční zprávě

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

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

Na základě provedených prací v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky Podfondu 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky Podfondu 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. 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 Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. uvedl v příloze účetní závěrky Podfondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky Podfondu statutárním orgánem společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky Podfondu, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. 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.

28. dubna 2026

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerkou

Ing. Eva Loulová
statutární auditorka, evidenční č. 1981

Investiční fond: Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
 Sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00
 IČO: 079 73 179
 Předmět podnikání: nemovitostní fond
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 28. dubna 2026

ROZVAHA
k 31. prosinci 2025

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
AKTIVA		
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5 427 922	3 695 913
<i>v tom:</i>		
<i>a) splatné na požádání</i>	619 277	595 913
<i>b) ostatní pohledávky</i>	4 808 645	3 100 000
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	4 622 588	1 114 377
<i>v tom:</i>		
<i>b) ostatní pohledávky</i>	4 622 588	1 114 377
5. Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	10 806	22 003
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	331 196	54 632
7. Účasti s rozhodujícím vlivem	6 868 642	6 706 333
11. Ostatní aktiva	86 299	277 258
Aktiva celkem	17 347 453	11 870 516

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
PASIVA		
4. Ostatní pasiva	497 291	421 950
6. Rezervy	11 432	0
<i>v tom:</i>		
<i>a) na daně</i>	11 432	0
Cizí zdroje celkem	508 723	421 950
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	16 838 730	11 448 566
Pasiva celkem	17 347 453	11 870 516

Investiční fond: Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00
IČO: 079 73 179
Předmět podnikání: nemovitostní fond
Okamžik sestavení účetní závěrky: 28. dubna 2026

Podrozvahové položky
k 31. prosinci 2025

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		
Podrozvahová aktiva		
4. Pohledávky z pevných termínových operací	7 240 883	6 119 391
8. Hodnoty předané k obhospodařování	16 838 730	11 448 566
Podrozvahová pasiva		
12. Závazky z pevných termínových operací	7 157 293	6 099 876

Investiční fond: Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00
IČO: 079 73 179
Předmět podnikání: nemovitostní fond
Okamžik sestavení účetní závěrky: 28. dubna 2026

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31. prosince 2025

tis. Kč	2025	2024
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	325 200	245 674
2. Náklady na úroky a podobné náklady	0	-4 006
3. Výnosy z akcií a podílů	162 803	0
<i>b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem</i>	<i>162 803</i>	<i>0</i>
4. Výnosy z poplatků a provizí	3 327	2 444
5. Náklady na poplatky a provize	-2 974	-503
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	302 542	25 403
9. Správní náklady	-254 152	-169 945
<i>b) ostatní správní náklady</i>	<i>-254 152</i>	<i>-169 945</i>
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	536 746	99 067
23. Daň z příjmů	-19 102	-4 955
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	517 644	94 112

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Podfondu

Podfond Trigea (dále jen „Podfond“) je k datu sestavení účetní závěrky jediným podfondem vytvořeným společností Trigea nemovitostní fond, SICAV a.s. (dále jen „Společnost“). Podfond vznikl dne 21. března 2019 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou a zahájil vydávání investičních akcií třídy A dne 1. dubna 2019 (ISIN CZ0008043874). Dne 1. dubna 2022 Podfond určil novou třídu investičních akcií – třída B (ISIN: CZ0008043882), jejíž první emise proběhla v květnu 2022. Dne 31. července 2025 Podfond určil nové třídy investičních akcií – třída I (ISIN: CZ1005201788), třída J (ISIN: CZ1005201796), jejichž první emise proběhly v říjnu a v listopadu 2025.

Podfond je nesamosprávným investičním Podfondem bez právní osobností se zaměřením na investice do nemovitostí. Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Informace o obhospodařovateli

Společnost je samosprávným Fondem podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“), je zodpovědný za obhospodařování majetku v Podfondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Podfondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

Podfond je administrován Společností s výjimkou činností uvedených níže.

V průběhu celého roku 2025 byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Podfondu podle § 38 odst. 1 písm. s) (resp. odst. 2 písm. b)) ZISIF, tj. nabízení investic do Podfondu, společnost Partners Financial Services, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Praha 4, PSČ 149 00.

V průběhu celého roku 2025 byla dále pověřena společnost Partners Financial Services, a.s. výkonem následujících činností: správa informačních technologií, personální oblast, logistika, marketing a PR a poskytování služeb klientského centra.

V průběhu celého roku 2025 byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Podfondu podle § 38 odst. 1 písm. c) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, tj.: vnitřní audit, společnost Complex, s.r.o., se sídlem Mánesova 881/27, Praha 2, PSČ 120 00, IČO 271 81 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102501.

Informace o depozitáři a auditorovi

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. Depozitářem Podfondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Podfondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Podfondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Podfondu.

Auditor Podfondu je společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním č. 021 (dále jen „Auditor“).

Investiční strategie

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

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2025

prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí.

Limity Podfondu jsou dodržovány na základě Zákona, případně jsou v souladu se Zákonem upraveny ve statutu Podfondu.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(b) Statut Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Znění Statutu Podfondu (dále jen „Statut“) platné k rozvahovému dni bylo schváleno představenstvem Společnosti s účinností ke dni 1. prosince 2025, přičemž se jednalo o přijetí změn nepodléhajících předchozímu schválení Českou národní bankou.

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi akcionáři Podfondu a Společností, obsahuje investiční strategii Podfondu, popis rizik spojených s investováním Podfondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Podfondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky v Podfondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Podfondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Výše úplaty za obhospodařování majetku Podfondu se skládá z maximálně 2 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu a je hrazena Společností z majetku Podfondu, a z podílu na zhodnocení fondového kapitálu (výkonnostní odměna), který je dále rozveden ve Statutu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve Statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Podfondu, které nejsou vyjmenované ve Statutu Podfondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

(c) Představenstvo a dozorčí rada Společnosti k 31.12.2025

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Tomáš Trčka
	člen	Pavel Novák
Dozorčí rada	předseda	Roman Pospíšil
	člen	Radim Lukeš

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(d) Změny v obchodním rejstříku

V průběhu běžného účetního období došlo k následujícím změnám ve složení představenstva a dozorčí rady Podfondu:

Skutečnost	Původní záznam	Od	Nový záznam	Od
Předseda dozorčí rady	MARTIN OLIVA , dat. nar. 27.července 1984 Tyršova 321, 332 03 Štáhlavay Den vzniku funkce: 1. listopadu 2022 Den vzniku členství: 25. října 2022	zapsáno 1.prosince 2022	Den zániku funkce: 30. června 2025 Den zániku členství: 30. června 2025	18. července 2025
Předseda dozorčí rady			ROMAN POSPÍŠIL, dat. nar. 16. ledna 1961 Březová 662, 273 51 Unhošť Den vzniku funkce: 1. července 2025 Den vzniku členství: 1.července 2025	18. července 2025

(e) Organizační struktura

Statutárním orgánem Společnosti je dvoučlenné představenstvo. Představenstvu je podřízeno oddělení obhospodařování. Činnosti řízení rizik, řízení likvidity, činnost vypořádání jsou na základě smlouvy svěřeny Partners investiční společnosti, a.s.

(f) Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se:

- zákonem o účetnictví č. 563/1991 Sb.,
- vyhláškou č. 501/2002 Sb. vydanou Ministerstvem financí,
- Českými účetními standardy pro finanční instituce vydanými Ministerstvem financí.

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1.1.2025 do 31.12.2025. Minulé účetní období je od 1.1.2024 do 31.12.2024.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2025

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná. Společnost je součástí konsolidačního celku společnosti Partners Holdco, a. s., Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4.

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Podstatné účetní metody a pravidla použitá při sestavování této účetní závěrky jsou uvedena níže.

(a) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. pohledávky za klienty, závazky vůči klientům, apod.) v okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se účetní jednotka stane stranou smluvních ustanovení příslušného finančního instrumentu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněno v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi.

Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není stanovena na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(ii) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování („held for trading“) a finanční aktiva, jejichž výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Kromě toho, při prvotní zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna finanční aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Podfondu z důvodu měsíčního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii. Obchodní model tak spadá do kategorie „jiné“ obchodní modely – řízení na základě reálné hodnoty. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Podfond dále aplikuje výjimku pro klasifikaci účasti s rozhodujícím vlivem jako oceňované ve FVOCI.

Vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení, „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, účetní jednotka hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení účetní jednotka vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování finanční aktiva nejsou reklasifikována s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- naběhlou hodnotou, nebo
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

(iii) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

- smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo
- převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi

- a) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Od 1.1.2021 jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá takové transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užítky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

(iv) Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(v) Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

Viz blíže bod 25 (Reálná hodnota).

(b) Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a pohledávky za nebankovními subjekty

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje následující:

- úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b (ii)), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty;

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu proti účtům nákladů nebo výnosů. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykazovány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

(c) Úroky

Prezentace

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL mimo pohledávek za bankami a družstevními záložnami jsou vykazovány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

Úrokové výnosy z pohledávek za bankami a družstevními záložnami jsou vykazovány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ ve výkazu zisku a ztráty.

(d) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří na vrub nákladů ve výši, která je nejlepším odhadem výdajů nezbytných k vypořádání existujícího dluhu.

Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(e) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem vyhlášeným Českou národní bankou platným v den transakce neboli v den uskutečnění účetního případu.

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlášeném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Podfondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(f) Majetkové cenné papíry - účasti s rozhodujícím vlivem

Majetkové cenné papíry zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry neodvolatelně určené, že jejich následné změny v reálné hodnotě se budou vykazovat proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Toto určení je na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování a dané majetkové cenné papíry nesmí být „určené k obchodování“.
- majetkové cenné papíry povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) nebo zařazené do FVTPL (viz bod 2b(ii) a výše), které jsou oceněny v reálné hodnotě, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku nebo ztráty.

Zisky a ztráty z majetkových cenných papírů neodvolatelně určených ve FVOCI nejsou nikdy přeúčtovány z položky Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií, do zisku nebo ztráty (tj. vykázány ve výkazu zisku a ztráty) a znehodnocení (impairment) není účtováno do zisku nebo ztráty (tj. není vykázáno ve výkazu zisku a ztráty). Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty, pokud jednoznačně nepředstavují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny). Pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny), pak jsou vykázány v Čisté hodnotě aktiv náležející držitelům investičních akcií. Kumulativní zisky a ztráty vykázané v položce Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií jsou převedeny do položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v okamžiku prodeje daného cenného papíru.

Podfond vykazuje majetkové cenné papíry v rozvaze pouze v rámci položky „Účasti s rozhodujícím vlivem“.

Účast s rozhodujícím vlivem je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v reálné hodnotě.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Podfondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(g) Daň z příjmů

Splatná daň

Daňový základ pro daň z příjmů se vypočte z hospodářského výsledku běžného období před zdaněním připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a dále úpravou o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

(h) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky, atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nominální hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Pohledávky z opcí“, „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Podfond uzavírá následující typy derivátových transakcí:

- deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik zahrnují všechny deriváty, které nejsou klasifikovány jako aktiva nebo závazky určené k obchodování. Deriváty držené pro účely řízení rizik jsou oceňovány v reálné hodnotě v rozvaze. Zisky a ztráty ze změny reálných hodnot derivátů držných pro účely řízení rizik jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Všechny deriváty jsou sjednány za účelem zajištění, nicméně zajišťovací účetnictví není Podfondem aplikováno z důvodů administrativní náročnosti

(i) Vydané investiční akcie Podfondu

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

V květnu 2022 došlo k emisi nové třídy investičních akcií – třídy B (EUR). Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry třídy A a třídy B tak přestaly splňovat výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál. Podfond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky jsou pak v rozvaze vykázány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“.

„Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ zahrnuje obdobu kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je ve výkazu zisku a ztráty vykázán jako přírůstek závazků v rámci položky „Zisk nebo ztráta za účetní období“. Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Výsledná částka položky „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ (dále jen „fondový kapitál“) je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota všech investičních akcií je ve výkazech vyjádřena souhrnně v českých korunách. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Podfondu.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ se liší od názvů rozvahových položek podle přílohy č. 1 vyhlášky č. 501/2002 Sb. z důvodu, že Podfond nealokuje „zisk nebo ztrátu po zdanění“ do vlastního kapitálu, neboť vydané investiční akcie jsou dle IFRS klasifikovány jako závazek. Tato položka byla doplněna do rozvahy a výsledek hospodaření Podfondu je do ní alokovan v rámci zachování věrného a poctivého obrazu podle § 7 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Tato úprava představuje vědomou odchylku od názvosloví vyhlášky č. 501/2002 Sb., která však lépe odráží ekonomickou podstatu fungování Podfondu s proměnným základním kapitálem.

(j) Výnosy z dividend

Dividendy z majetkových cenných papírů zařazené v oceňovací kategorii FVOCI jsou vykázány v položce „Oceňovací rozdíly“ ve fondovém kapitálu, pokud přijaté dividendy jednoznačně představují vrácení části nákladů investice (pořizovací ceny).

Přijaté dividendy, které nepředstavují vrácení části nákladů, jsou vykázány ve výkazu zisků a ztrát v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy. Tyto přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

(k) Náklady na poplatky a provize, správní náklady

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI, jsou účtovány přímo do nákladů.

(l) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

V průběhu roku nedošlo k žádným změnám účetních metod.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání. Podfond ukládá volné peněžní prostředky na termínované vklady u bank v případě, kdy nejsou využity pro operace s cennými papíry nebo obchodními společnostmi.

a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	619 277	595 913
Termínované vklady u bank	4 808 645	3 100 000
Celkem	5 427 922	3 695 913

ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Podfond neúčtuje.

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2025 a k 31.12.2024 jsou oceněné ve FVTPL dle IFRS 9.

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

c) Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky z úvěrů	4 622 588	1 114 377
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	4 622 588	1 114 377

ECL byly vyhodnoceny jako nevýznamné, a proto o nich Podfond neúčtuje..

d) Pohledávky za nebankovními subjekty dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31.12.2025 a k 31.12.2024 jsou oceňované povinně ve FVTPL dle IFRS 9, jelikož jde ve všech případech o účelové úvěry poskytnuté dceřiným společnostem.

e) Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za dceřinými společnostmi	31.12.2025					
	Zůstatek v tis. měny	Měna	Zůstatek v tis. Kč	Úroková míra v % p.a	Původní doba splatnosti v letech	Zbytková doba splatnosti v letech
Galerie Louvre, s.r.o.	7 208	EUR	174 768	11,173	6,5	5
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	7 225	EUR	175 161	12,493	20	14

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	11 849	EUR	287 271	11,173	5	0,4
RP Haná s.r.o.	305 872	CZK	305 872	12,26	6,3	2
RP Ostrava s.r.o.	6 603	EUR	160 085	11,173	6,3	2
SIM Poland Sp. z o.o.	139	EUR	3 381	4,961	4	2,7
TAL Poland Sp. z o.o.	1160	EUR	28 128	5,682	6	3,25
ASA Poland Sp. z o.o.	55558	EUR	1 347 010	3	6	5,96
AWI Poland Sp. z o.o.	88 303	EUR	2 140 912	3	6	5,96
Celkem			4 622 588			
	31.12.2024					
Pohledávky za dceřinými společnostmi	Zůstatek v tis. měny	Měna	Zůstatek v tis. Kč	Úroková míra v % p.a	Původní doba splatnosti v letech	Zbytková doba splatnosti v letech
Galerie Louvre, s.r.o.	7 302	EUR	183 908	11,173	6,5	1
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	8 473	EUR	213 384	12,493	20	15
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	10 596	EUR	266 867	11,173	5	1,4
RP Haná s.r.o.	270 585	CZK	270 585	12,26	6,3	3
RP Ostrava s.r.o.	5 905	EUR	148 715	11,173	6,3	3
SIM Poland Sp. z o.o.	132	EUR	3 313	6,49	4	3,7
TAL Poland Sp. z o.o.	1 096	EUR	27 605	5,682	6	4,25
Celkem			1 114 377			

6. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

a) Dluhové cenné papíry dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Dluhové CP vydané nefinančními institucemi	10 806	22 003
Čistá účetní hodnota	10 806	22 003

b) Dluhové cenné papíry dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Dluhové CP povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	10 806	22 003

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Čistá účetní hodnota	10 806	22 003
-----------------------------	---------------	---------------

c) Analýza dluhových cenných papírů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Dluhové CP vydané nefinančními institucemi		
Nekótované na burze	10 806	22 003
Celkem	10 806	22 003

7. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

a) Akcie, podílové listy a ostatní podíly dle druhu

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Podílové listy vydané finančními institucemi	331 196	54 632
Čistá účetní hodnota	331 196	54 632

b) Akcie, podílové listy a ostatní podíly dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Akcie, podílové listy a ostatní podíly povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	331 196	54 632
Čistá účetní hodnota	331 196	54 632

c) Analýza akcií, podílových listů a ostatních podílů povinně oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Vydané nefinančními institucemi		
- Kótované na burze v ČR	331 196	54 632
Celkem	331 196	54 632

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

8. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

d) Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní informace

tis. Kč								
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ost. složky ve vlastním kapitálu	Podíl na zákl. kapitálu	Podíl na hlas. právech	Účetní hodnota	
K 31. prosinci 2025								
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	20	59 821	100%	100%	53 856	
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	100	205 000	100%	100%	442 073	
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	Bucharova, Praha 5	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	110	383 148	100%	100%	526 346	
RP Haná s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	2 010	166 358	100%	100%	267 296	
RP Ostrava s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	2 010	121 135	100%	100%	225 823	
Midpoint 71 Sp. z o.o. (SER POLAND)	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	11 488	1 194 139	100%	100%	1 039 667	
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	5 298	574 939	100%	100%	479 631	
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	4 789	502 896	100%	100%	561 500	
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	4 298	451 394	100%	100%	414 994	
Arkády Pankrác s.r.o.	Na Pankráci, Praha 4	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	400	2 651 618	100%	100%	2 857 320	
ASA Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	29	0	100%	100%	68	
AWI Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	29	0	100%	100%	68	
Celkem			30 581	6 310 448			6 868 642	

tis. Kč								
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ost. složky ve vlastním kapitálu	Podíl na zákl. kapitálu	Podíl na hlas. právech	Účetní hodnota	
K 31. prosinci 2024								
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	20	226 895	100 %	100 %	233 338	
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	100	205 000	100 %	100 %	332 895	

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	Bucharova, Praha 5	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	110	67 058	100 %	100 %	484 490
RP Haná s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	2 010	108 301	100 %	100 %	175 540
RP Ostrava s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	2 010	42 245	100 %	100 %	144 669
Midpoint 71 Sp. z o.o. (SER POLAND)	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	11 829	1 047 911	100 %	100 %	1 103 553
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	5 432	497 449	100 %	100 %	472 754
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	4 910	414 152	100 %	100 %	510 966
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	4 407	351 961	100 %	100 %	427 531
Arkády Pankrác s.r.o.	Na Pankráci , Praha 4	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	400	2 166 751	100 %	100 %	2 820 597
Celkem			31 228	5 127 723			6 706 333

Upsané akcie nebo podíly na základním kapitálu

tis. Kč Název	Sídlo	Počet akcií v ks nebo podíl v %	Jmenovitá hodnota	Pořizovací cena
K 31. prosinci 2025				
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	100 %	20	37 010
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	V celnici, Praha 1	100 %	100	161 118
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	Bucharova, Praha 5	100 %	110	381 277
RP Haná s.r.o.	V celnici, Praha 1	100 %	2 010	68 311
RP Ostrava s.r.o.	V celnici, Praha 1	100 %	2 010	32 197
Midpoint 71 Sp. z o.o. (SER POLAND)	Złota 59, Warszaw	100 %	11 488	1 047 911
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100 %	5 298	498 022
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100 %	4 789	418 945
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100 %	4 298	489 914
Arkády Pankrác s.r.o.	Na Pankráci , Praha 4	100 %	400	2 342 663
ASA Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100 %	29	68
AWI Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100 %	29	68
Celkem			30 581	5 477 504

tis. Kč Název	Sídlo	Počet akcií v ks nebo podíl v %	Jmenovitá hodnota	Pořizovací cena
K 31. prosinci 2024				
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	100 %	20	37 010
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	V celnici, Praha 1	100 %	100	161 799

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	Bucharova, Praha 5	100 %	110	381 277
RP Haná s.r.o.	V celnici, Praha 1	100 %	2 010	68 311
RP Ostrava s.r.o.	V celnici, Praha 1	100 %	2 010	32 197
Midpoint 71 Sp. z o.o. (SER POLAND)	Złota 59, Warszaw	100 %	11 829	1 047 911
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100 %	5 432	498 022
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100 %	4 910	418 945
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100 %	4 407	489 914
Arkády Pankrác s.r.o.	Na Pankráci , Praha 4	100 %	400	2 364 661
Celkem			31 228	5 500 047

Oceňovací rozdíly z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem k 31.12.2025 činily 1 308 779 tis. Kč (31.12.2024: 947 500 tis. Kč).

9. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Kladná reálná hodnota derivátů	85 471	19 514
Ostatní	0	250 000
Zúčtování se státním rozpočtem – daňová pohledávka	0	7 614
Dohadné účty aktivní	828	130
Ostatní aktiva celkem	86 299	277 258

Položka Ostatní k 31.12.2024 představovala uhrazenou částku za vydání investičních akcií Podfondu MERITY do doby jejich přijetí. Položka dohadné účty aktivní zahrnuje očekávané platby za trailer fee.

10. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Závazky vůči akcionářům	407 219	408 370
Závazky z přijatých kolaterálů	84 910	9 660
Záporná reálná hodnota derivátů	1 880	0
Ostatní závazky	0	0
Dohadné účty pasivní	3 282	3 920
Ostatní pasiva celkem	497 291	421 950

Závazky vůči akcionářům představují vklady přijaté od akcionářů po dobu do vydání investičních akcií. Položka Dohadné účty pasivní zahrnuje především nevyfakturované náklady za správu Podfondu za měsíc prosinec.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

11. REZERVY

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	11 432	0
Rezervy celkem	11 432	0

Položka Zúčtování se státním rozpočtem obsahuje v roce 2025 daň z příjmu vyčíslenou v bodě 21, která je započtená s uhrazenou zálohou na daň z příjmu a představuje tak účtovanou rezervu na daň z příjmu. K 31.12.2024 eviduje Podfond daňovou pohledávku vykázanou v Ostatních aktivech.

12. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Podfond nemá základní kapitál.

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je tvořena k 31.12.2025 z 10 422 844 906 ks vydaných investičních akcií třídy A (CZK), 331 068 951 ks vydaných investičních akcií třídy B (EUR), 29 906 324 ks vydaných investičních akcií třídy I (CZK) a 320 836 ks vydaných investičních akcií třídy J (EUR) (31.12.2024: 7 541 756 812 ks vydaných investičních akcií třídy A (CZK) a 229 071 059 ks vydaných investičních akcií třídy B (EUR)).

Základem pro stanovení ceny investičních akcií Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií. V této hodnotě se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investiční akcie je vypočítána jako podíl čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě měsíčně stanovované prodejní ceny.

Hodnota investiční akcie třídy A (CZK) Podfondu k 31.12.2025 činila 1,5144 Kč (31.12.2024: 1,4265 Kč), hodnota investiční akcie třídy B (EUR) Podfondu k 31.12.2025 činila 0,12749 EUR (31.12.2024: 0,11965 EUR). Hodnota nově vydávaných investičních akcií třídy I (CZK) Podfondu k 31.12.2025 činila 1,0264 Kč, hodnota investiční akcie třídy J (EUR) Podfondu k 31.12.2025 činila 0,10220 EUR.

Vývoj vydaných investičních akcií Podfondu v ks:

v ks	Třída CZK A	Třída EUR B	Třída CZK I	Třída EUR J
Zůstatek k 31. prosinci 2023	5 457 547 071	140 209 919	0	0
Vydané během roku 2024	2 524 577 228	103 744 692	0	0
Odkoupené během roku 2024	-440 367 487	-14 883 552	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	7 541 756 812	229 071 059	0	0
Vydané během roku 2025	3 470 264 550	131 431 449	29 906 324	320 836
Odkoupené během roku 2025	-589 176 456	-29 433 557	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2025	10 422 844 906	331 068 951	29 906 324	320 836

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

v tis. Kč	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií				
	Třída CZK A	Třída EUR B	Třída CZK I	Třída EUR J	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2023	7 270 208	387 834	0	0	7 658 042
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií v roce 2024	3 488 100	302 424	0	0	3 790 524
Zůstatek k 31. prosinci 2024	10 758 308	690 258	0	0	11 448 566
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií v roce 2025	5 025 583	333 089	30 697	795	5 390 164
Zůstatek k 31. prosinci 2025	15 783 891	1 023 347	30 697	795	16 838 730

13. ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

(a) Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Nejvyšší orgán účetní jednotky rozhodl o použití zisku za rok 2024 ve výši 94 112 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 94 112 tis. Kč byl převeden do položky Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií.

(b) Návrh na použití zisku nebo vypořádání ztráty běžného účetního období

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje použít zisk za rok 2025 ve výši 517 644 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 517 644 tis. Kč převést do položky Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií.

14. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

(a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací

tis. Kč	31.12.2025			31.12.2024		
	Podrozvahové položky		Reálná hodnota	Podrozvahové položky		Reálná hodnota
	Pohl.	Záv.		Pohl.	Záv.	
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace	7 240 883	7 157 292	83 591	6 119 391	6 099 877	19 514
Celkem	7 240 883	6 099 877	83 591	6 119 391	6 099 877	19 514

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Podrozvahové pohledávky a závazky představují nominální hodnoty.

Veškeré výše uvedené finanční nástroje byly sjednány na mezibankovním trhu (OTC).

(b) Zbytková splatnost pevných termínových operací

Níže uvedené údaje představují alokaci nominálních hodnot jednotlivých typů finančních derivátů k jejich zbytkovým dobám do splatnosti.

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
K 31. prosinci 2025						
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace (pohledávky)	0	7 240 883	0	0	0	7 240 883
Termínové měnové operace (závazky)	0	7 157 292	0	0	0	7 157 292
K 31. prosinci 2024						
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace (pohledávky)	0	6 119 390	0	0	0	6 119 390
Termínové měnové operace (závazky)	0	6 099 876	0	0	0	6 099 876

15. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Podfond předal celý svůj čistý majetek k obhospodařování Společnosti.

16. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů	193 065	94 417
z úvěrů	132 134	151 256
Celkem	325 200	245 674
Náklady na úroky		
z úvěrů	0	-4 006
Celkem	0	-4 006
Čistý úrokový výnos	325 200	241 668

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2025

17. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

tis. Kč	2025	2024
Ostatní poplatky	3 327	2 444
Výnosy z poplatků a provizí celkem	3 327	2 444
Ostatní poplatky	-2 974	-503
Náklady na poplatky a provize celkem	-2 974	-503
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	353	1 941

18. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

a) Zisk nebo ztráta z finančních operací dle druhu nástroje/transakce

tis. Kč	2025	2024
Zisk/-ztráta z operací s CP (mimo majetkových CP)	27 306	6 472
Zisk/-ztráta z operací s deriváty	289 122	-24 303
Kurzové rozdíly	-7 772	33 832
Přecenění ostatních FVTPL nástrojů	-6 114	9 403
Celkem	302 542	25 403

19. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Náklady za obhospodařování Podfondu	-243 685	-161 886
Náklady na administraci Podfondu	-7 169	-4 761
Náklady depozitáři	-1 513	-1 513
Náklady na audit	-886	-1 043
Náklady na právní a daňové poradenství	-18	-18
Ostatní služby	-881	-724
Správní náklady celkem	-254 152	-169 945

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se Statutem. Poplatek za obhospodařování v roce 2025 činil 1,7 % (2024: 1,7 %) průměrné roční hodnoty fondového kapitálu v Podfondu, poplatek za administraci činil 0,05 % p.a. (2024:

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

0,05 % p.a.). Poplatek Depozitáři po celé období roku 2025 činil 0,1 % p. a. (2024: 0,1 % p. a.) hodnoty fondového kapitálu v Podfondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, avšak jen do stanovené maximální roční výše.

20. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Celkem 2025	Celkem 2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	318 464	6 736	325 200	245 674
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	-4 006
Výnosy z akcií a podílů	0	162 803	162 803	0
Výnosy z poplatků a provizí	3 327	0	3 327	2 444
Náklady na poplatky a provize	-2 974	0	-2 974	-503
Zisk nebo ztráta z finančních operací	282 556	19 986	302 542	25 403
Správní náklady	-254 152	0	-254 152	-169 945
Celkem	347 221	189 525	536 746	99 067

21. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2025	2024
Daň splatná za běžné účetní období	19 104	4 953
Daň splatná za minulá účetní období	-2	2
Celkem	19 102	4 955

(b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	536 746	99 067
Daňově neodčitatelné náklady	8 140	0
Výnosy nepodléhající zdanění	-162 803	0
Mezisoučet	382 083	99 067
Daň vypočtená při použití sazby 5 % (2024: 5 %)	19 104	4 953
Daň minulého období	-2	2
Celkem	19 102	4 955

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Rezerva na daň z příjmu	-19 104	-4 953
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	7 672	12 567

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Daňová pohledávka (+) / závazek (-) celkem	-11 432	7 614
---	----------------	--------------

Započtený daňový závazek je k 31.12.2025 vykázáný v bodě 11 a pohledávka k 31.12.2024 v bodě 9. O odložené dani Podfond neúčtuje.

22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky		
Poskytnuté úvěry dceřiným společnostem	4 622 588	1 114 377
Majetkové účasti – dceřiné společnosti	6 868 642	6 706 333
Ostatní aktiva	0	0
Závazky		
Závazky za Společností z úplaty obhospodařovateli	2 251	2 719
Závazky za Společností z úplata za administrativní poplatky Podfondu	67	80
Závazky vůči držitelům investičních akcií	407 219	408 370

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Výnosy		
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů dceřiným společnostem	132 134	151 256
Výnosy z akcií a podílů od dceřiných společností	162 803	0
Náklady		
Úplata Společnosti za obhospodařování Podfondu	243 685	161 886
Úplata Společnosti za administrativní poplatky Podfondu	7 169	4 761

23. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

31. prosince 2025 v tis. Kč	Povinně ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5 427 922	0	5 427 922
Pohledávky za nebankovními subjekty	4 622 588	0	4 622 588
Dluhové cenné papíry	10 806	0	10 806

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Akcie, podílové listy a ostatní podíly	331 196	0	331 196
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	6 868 642	6 868 642
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	85 471	0	85 471
Ostatní aktiva	828	0	828
Finanční aktiva celkem	10 478 811	6 868 642	17 347 453

31. prosince 2025 <i>v tis. Kč</i>	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
Ostatní pasiva	497 291	0	497 291
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	16 838 730	16 838 730
Finanční závazky celkem	497 291	16 838 730	17 336 021

31. prosince 2024 <i>v tis. Kč</i>	Povinně ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3 695 913	0	3 695 913
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 114 377	0	1 114 377
Dluhové cenné papíry	22 003	0	22 003
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	54 632	0	54 632
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	6 706 333	6 706 333
Ostatní aktiva	269 514	0	269 514
Finanční aktiva celkem	5 156 439	6 706 333	11 862 772

31. prosince 2024 <i>v tis. Kč</i>	Určené ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
Ostatní pasiva	421 950	0	421 950
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	11 448 566	11 448 566
Finanční závazky celkem	421 950	11 448 566	11 870 516

24. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

b) Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

- úvěrové riziko;
- riziko likvidity;

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- tržní rizika;
- operační riziko.

Uvedená rizika jsou Společností efektivně řízena na základě implementované strategie řízení rizik, jehož nedílnou součástí je systém řízení rizik.

Systém řízení rizik

Představenstvo obhospodařovatele má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Při řízení rizik účetní jednotky Společnost vychází ze strategie řízení rizik, která je integrována do vnitřní předpisové základny. Zodpovědnost za stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik má odpovědný pracovník Úseku řízení rizik.

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

- identifikaci a analýze rizik, kterým je účetní jednotka vystavena
- nastavení příslušných limitů a kontrolám
- a monitorování rizik a dodržování příslušných limitů.

Zásady a metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity účetní jednotky. Cílem Společnosti je vytvořit kontrolní prostředí, ve které všichni zaměstnanci chápou své role a povinnosti, a to za pomoci školení a řízení a nastavení standardů a metodik.

c) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty účetní jednotky, pokud protistrana v rámci finančního nástroje nesplní své smluvní závazky. Toto riziko účetní jednotky primárně vzniká investicemi do dluhových cenných papírů, termínovaných vkladů či poskytnutých úvěrů.

(i) Řízení úvěrového rizika

Cílem Podfondu v oblasti řízení úvěrového rizika je minimalizovat expozice vůči protistranám, kde je riziko selhání vyšší, a provádění transakcí s kredibilními protistranami. Řízení úvěrového rizika zahrnuje následující:

- Formulace úvěrových zásad ve spolupráci s jednotlivými odděleními zahrnující požadavky na zajištění, posouzení úvěrové kvality či stupeň úvěrové kvality dle úvěrových ratingů při zajištění souladu s regulatorními a legislativními požadavky;
- Schvalování limitů na maximální výši expozice risk manažerem v rámci pořízení dluhových cenných papírů;
- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně/emitentech, geografické oblasti či odvětví;
- Kontrola dodržování stanovených limitů expozic. Pravidelný monitoring ohledně úvěrové kvality portfolia je prováděn risk manažerem, který může požadovat vhodná nápravná opatření.

Součástí úvěrového rizika je i riziko vypořádání. V okamžiku vypořádání transakce může účetní jednotce vzniknout riziko. Riziko vypořádání je riziko ztráty vyplývající ze selhání protistrany dostát svému závazku dodat peněžní prostředky, cenné papíry nebo jiná aktiva v dohodnuté výši. Společnost pro řízení rizika vypořádání využívá limit na maximální expozici vůči jednotlivým protistranám u nevypořádaných transakcí.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Účetní jednotka toto riziko pro určité typy transakcí snižuje využíváním společností zajišťující vypořádání dané transakce (settlement/clearing agent). Tím zajistí, že dojde k vypořádání transakce pouze tehdy, když obě strany splní své smluvní závazky.

(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Podfond drží peněžní prostředky a zřizuje termínované vklady u renomovaných bankovních institucí v České republice, které podléhají dohledu České národní banky (ČNB). Všechny tyto instituce jsou pravidelně monitorovány risk manažerem pro vyhodnocení jejich kreditní kvality.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Podfond poskytuje úvěry nemovitostním společnostem, ve kterých má účast ve výši 100 %. Úvěrová kvalita jednotlivých úvěrů je pravidelně monitorována.

Dluhové cenné papíry

Podfond, dle svého statutu může v omezené míře investovat do dluhových cenných papírů, a to jak v investičním, tak neinvestičním stupni.

Ostatní aktiva - deriváty

Úvěrové riziko u derivátů považuje Společnost za nemateriální, jelikož kladné reálné hodnoty jsou efektivně kryty kolaterálem a společnost má zaveden systém limitů na maximální úvěrovou expozici plynoucí z finančních derivátů.

(iii) Koncentrace úvěrového rizika

Koncentrace úvěrového rizika vzniká z důvodu existence investic do dluhových nástrojů a termínovaných vkladů s ekonomickými charakteristikami, které ovlivňují schopnost dlužníka/protistrany dostát svým závazkům. Díky dostatečné diverzifikaci, která je nedílnou součástí celého investičního procesu, a nastavenému systému investičních limitů neměla k datu sestavení účetní závěrky účetní jednotka významnou koncentraci úvěrového rizika vůči individuálnímu dlužníku nebo ekonomicky spjaté skupině dlužníků.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Koncentrace dle sektorů

31. 12. 2025	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	5 427 922	0	5 427 922
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	4 622 588	4 622 588
Dluhové cenné papíry	0	10 806	10 806
Celkem	5 427 922	4 633 394	10 061 316

31. 12. 2024	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	3 595 913	0	3 595 913
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 114 377	1 114 377
Dluhové cenné papíry	0	22 003	22 003
Celkem	3 595 913	1 136 380	4 832 293

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31. 12. 2025	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	5 427 922	0	0	5 427 922
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 103 157	3 519 431	0	4 622 588
Dluhové cenné papíry	10 806	0	0	10 806
Celkem	6 541 885	3 519 431	0	10 061 316

31. 12. 2024	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	3 671 699	24 214	0	3 695 913
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 083 459	30 918	0	1 114 377
Dluhové cenné papíry	22 003	0	0	22 003
Celkem	4 777 161	55 132	0	4 832 293

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(iv) Zajištění

Podfond snižuje úvěrové riziko vyplývající z derivátů uzavíráním příslušných zajišťovacích smluv a držbou kolaterálu ve formě peněžních prostředků. Podfond neuzavírá reverzní repo transakce.

Deriváty

Derivátové transakce jsou transakce uzavírané mimo burzovně (OTC) na základě patřičné smluvní dokumentace nebo rámcové smlouvy ČBA o obchodování na finančním trhu nebo ISDA smluv (International Swaps and Derivatives Association master agreements). Na základě těchto smluv, v případě úvěrového selhání protistrany, dochází k ukončení všech transakcí s touto protistranou a je stanovena pouze jedna výsledná částka, která se následně vypořádává.

Podfond rovněž aplikuje dodatečné zajišťovací dohody (Credit support Anex), které požadují, aby Podfond anebo protistrana transakce poskytly zajištění z důvodu zmírnění úvěrových rizik. Toto dodatečné zajištění je vypořádáváno na pravidelné bázi.

Repo operace

Podfond neprovádí ani neuzavírá repo operace.

(v) Započtení finančních aktiv a finančních závazků

Podfond nemá uzavřeny rámcové smlouvy o započtení na položky aktiv a pasív, které nejsou ve výkazu o finanční pozici započteny.

d) Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko dostát závazkům Podfondu při žádostech o zpětný odkup, tak i schopnost Podfondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Podfond vykazuje na straně závazků investice přijaté od individuálních a institucionálních investorů a jiných třetích stran.

Podfond investuje zejména do nemovitostních společností, a to kombinací přímé účasti a úvěrového financování. Investice do nemovitostních společností jsou považovány za méně likvidní. Podfond tedy nemusí být v každém okamžiku připraven dostát svým splatným závazkům z důvodu dodatečného času potřebného na zpeněžení těchto investic.

Podfond pravidelně vyhodnocuje riziko likvidity, a to zejména monitorováním změn ve struktuře přílivu a odlivu prostředků investorů. Podfond dále drží, jako součást své strategie řízení rizika likvidity, část aktiv ve vysoce likvidních prostředcích jako hotovost, krátkodobé termínované vklady a cenné papíry s vysokou mírou likvidity. V neposlední řadě je na pravidelné bázi prováděno stresové testování likvidity Podfondu za účelem prověření připravenosti Podfondu čelit extrémnímu odlivu peněžních prostředků z Podfondu při snížené likviditě držených aktiv.

(ii) Zbytková smluvní splatnost

Následující tabulky ukazují zbytkovou smluvní splatnost finančních aktiv a finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby. Finanční aktiva a závazky, které nemají specifikovanou smluvní splatnost (např. účastí s rozhodujícím vlivem), nejsou v tabulce zahrnuty:

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Zbytková smluvní splatnost							
k 31. 12. 2025 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
FINAČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5 427 922	5 434 500	5 434 500	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	4 622 588	6 471 703	0	0	301 145	630 727	5 539 831
Dluhové cenné papíry	10 806	10 859	0	10 859	0	0	0
Ostatní aktiva	828	828	828	0	0	0	0
Celkem nederivátová aktiva	10 062 144	11 917 890	5 435 328	10 859	301 145	630 727	5 539 831
Derivátová aktiva							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	85 471						
Příjem		5 915 525	0	0	5 915 525	0	0
Výdaj		-5 794 555	0	0	-5 794 555	0	0
Celkem derivátová aktiva	85 471	120 970	0	0	120 970	0	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní pasiva	495 411	495 411	495 411	0	0	0	0
Celkem nederivátové závazky	495 411	495 411	495 411	0	0	0	0
Derivátové závazky							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	1 880						
Výdaj		-1 321 353	0	0	-1 321 353	0	0
Příjem		1 325 358	0	0	1 325 358	0	0
Celkem derivátové závazky	1 880	4 005	0	0	4 005	0	0

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
FINAČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3 695 913	3 699 941	3 699 941	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 114 377	2 421 635	0	0	134 736	821 955	1 464 944
Dluhové cenné papíry	22 003	23 806	0	1 736	0	22 070	0

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Ostatní aktiva	250 130	250 130	250 130	0	0	0	0
Celkem nederivátová aktiva	5 082 423	6 395 512	3 950 071	1 736	134 736	844 025	1 464 944
Derivátová aktiva							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	19 514						
Příjem		6 119 391	0	0	6 119 391	0	0
Výdaj		-6 056 993	0	0	-6 056 993	0	0
Celkem derivátová aktiva	19 514	62 398	0	0	62 398	0	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní pasiva	421 950	421 950	421 950	0	0	0	0
Celkem nederivátové závazky	421 950	421 950	421 950	0	0	0	0
Derivátové závazky							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	0						
Výdaj		0	0	0	0	0	0
Příjem		0	0	0	0	0	0
Celkem derivátové závazky	0	0	0	0	0	0	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

Druh finančního nástroje	Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti
--------------------------	--

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Nederivátové finanční nástroje	Nediskontované peněžní toky , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	Smluvní nediskontované peněžní toky . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	Reálná hodnota k rozvahovému dni . Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	Smluvní nediskontované peněžní toky . Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

(iii) Zbytková doba splatnosti

Zbytková doba splatnosti

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	5 427 922	0		0	0	5 427 922
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	287 271	497 466	3 837 851	0	4 622 588
Dluhové cenné papíry	10 806	0	0	0	0	10 806
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	331 196	331 196
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	6 868 642	6 868 642
Ostatní aktiva	828	85 471	0	0	0	86 299
Celkem aktiva	5 439 556	372 742	497 466	3 837 851	7 199 838	17 347 453
Ostatní pasiva	495 411	1 880	0	0	0	497 291
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	16 838 730	0	16 838 730
Celkem závazky	495 411	1 880	0	16 838 730	0	17 336 021
Gap	4 944 145	370 862	497 466	-13 000 879	7 199 838	11 432
Kumulativní gap	4 944 145	5 315 007	5 812 473	-7 188 406	11 432	0

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	Do 3 més.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	3 695 913	0		0	0	3 695 913
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	900 992	213 385	0	1 114 377
Dluhové cenné papíry	0	0	22 003	0	0	22 003
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	54 632	54 632
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	6 706 333	6 706 333
Ostatní aktiva	250 130	27 128	0	0	0	277 258
Celkem aktiva	3 946 043	27 128	922 995	213 385	6 760 965	11 870 516
Ostatní pasiva	421 950	0	0	0	0	421 950
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	0	0	11 448 566	0	11 448 566
Celkem závazky	421 950	0	0	11 448 566	0	11 870 516
Gap	3 524 093	27 128	922 995	-11 235 181	6 760 965	0
Kumulativní gap	3 524 093	3 551 221	4 474 216	-6 760 965	0	0

Výše uvedené tabulky představují zbytkovou splatnost účetních hodnot jednotlivých finančních nástrojů, nikoliv veškerých peněžních toků, které z těchto nástrojů plynou.

Pokud pohledávky nebo závazky zahrnují splátkové platby, rozumí se zbytkovou dobou splatnosti doba mezi rozvahovým dnem a dnem, kdy se stává každá jednotlivá splátka splatnou.

Sloupec „bez specifikace“ pro řádek Účasti s podstatným vlivem představuje instrumenty bez definitivního data splatnosti. Řádek Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je z důvodu obezřetnosti uvedený ve sloupci zbytkové splatnosti „Nad 5 let“, přestože definitivní datum splatnosti taktéž není známo. U instrumentů s definitivní splatností je zařazení do časového koše prováděno na bázi zbytkového času do splatnosti daného instrumentu.

Podfond řídí riziko likvidity především integrovaně (ALM přístup), kdy je brána v potaz jak struktura a očekávaný vývoj na straně pasiv Podfondu, tak likvidita jednotlivých investičních instrumentů na straně aktiv. V rámci provádění likvidního stresování Podfondu je likvidita aktiv měřena na základě High-quality liquid assets (HQLA) matice:

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Celková likvidní aktiva	5 896 368	4 120 249
Podíl likvidních aktiv na čistých aktivech (NAV)	35,02 %	35,99 %

e) Tržní rizika

Níže jsou popsána vybraná tržní rizika, jimž je účetní jednotka vystavena z důvodu svých expozic, aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, a dále pak přístupy účetní jednotky k řízení těchto rizik.

Účetní jednotka je vystavena tržním rizikům, která vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými, měnovými a akciovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích. Účetní jednotka řídí všechna níže zmíněná rizika zejm. na základě proprietárního modelu hodnoty v riziku (VaR).

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(i) Úrokové riziko

Podfond je vystaven úrokovému riziku v důsledku dopadů výkyvů aktuálních tržních úrokových sazeb. Reálná hodnota a výnosy z finančního majetku mohou v důsledku těchto změn růst, ale i klesat.

Podfond je vystaven úrokovému riziku vzhledem ke skutečnosti, že úročená aktiva mají různé splatnosti nebo období změny/úpravy úrokových sazeb a také objemy v těchto obdobích. Úrokové citlivá aktiva Podfondu jsou řízena tak, aby docházel k maximalizaci jejich reálné hodnoty. Podfond nemá omezenou modifikovanou duraci. Úroková expozice je řízena zejména vzhledem k očekávanému vývoji na finančních trzích v souladu s investiční strategií Podfondu.

Podfond řídí úrokové riziko na denní bázi v souladu s interními přepisy a statutem Podfondu.

Úroková pozice je monitorována na denní bázi Risk manažerem. Pro monitorování úrokové pozice je využíván ukazatel modifikované durace portfolia a model hodnoty v riziku (VaR).

Podfond nepoužívá deriváty pro řízení úrokového rizika.

Níže uvedená tabulka shrnuje nesoulad mezi úrokově citlivými aktivy a závazky Podfondu. Účetní hodnota těchto aktiv a závazků a nominální (pomyslná) hodnota úrokových derivátů je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Z důvodu očekávaného předčasného splacení nebo nedefinovaných splatností mohou být některá aktiva nebo závazky alokována do jednotlivých období na základě odborného odhadu.

Níže uvedená tabulka zahrnuje pouze úrokově citlivá aktiva a pasiva, a není proto totožný s hodnotami prezentovanými v rozvaze účetní jednotky.

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	5 427 922	0	0	0	5 427 922
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	287 271	497 466	3 837 851	4 622 588
Dluhové cenné papíry	10 806	0	0	0	10 806
Celkem úrokově citlivá aktiva	5 437 728	287 271	497 466	3 837 851	10 061 316
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	5 437 728	287 271	497 466	3 837 851	10 061 316
Kumulativní gap	5 437 728	5 725 999	6 223 465	10 061 316	0

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	3 695 913	0	0	0	3 695 913
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	900 992	213 385	1 114 377
Dluhové cenné papíry	22 003	0	0	0	22 003
Celkem úrokově citlivá aktiva	3 717 916	0	900 992	213 385	4 832 293
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	3 717 916	0	900 992	213 385	4 832 293
Kumulativní gap	3 717 916	3 717 916	4 618 908	4 832 293	0

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(ii) Měnové riziko

Řízení měnového rizika

Aktiva a závazky v cizích měnách včetně podrozvahových angažovaností představují expozici účetní jednotky vůči měnovým rizikům. Realizované i nerealizované kursové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

Účetní jednotka aktivně řídí měnové riziko v souladu se Statutem Podfondu. Měnové riziko je Risk manažerem měřeno na základě modelu hodnoty v riziku (VaR). Měnová expozice je součástí investiční strategie Podfondu a jeho taktické alokace v závislosti na očekávaném vývoji na finančních trzích.

Pro efektivní řízení měnového rizika účetní jednotka využívá měnové deriváty (FX Swap, FX Forward).

Expozice k měnovému riziku

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách je následující:

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	100 218	0	5 310 284	17 420	5 427 922
Pohledávky za nebankovními subjekty	4 316 716	0	305 872	0	4 622 588
Dluhové cenné papíry	0	0	10 806	0	10 806
Aktie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	331 196	0	331 196
Účasti s rozhodujícím vlivem	6 601 346	0	267 296	0	6 868 642
Ostatní aktiva	0	0	86 299	0	86 299
Celkem	11 018 280	0	6 311 753	17 420	17 347 453
Ostatní pasiva	0	0	497 291	0	497 291
Rezervy	0	0	11 432	0	11 432
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	1 024 142	0	15 814 588	0	16 838 730
Celkem	1 024 142	0	16 323 311	0	17 347 453
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	7 240 883	0	7 240 883
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	7 157 293	0	0	0	7 157 293
Čistá devizová pozice	2 836 845	0	-2 770 675	17 420	83 590

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	67 690	0	3 628 223	0	3 695 913
Pohledávky za nebankovními subjekty	843 792	0	270 585	0	1 114 377
Dluhové cenné papíry	0	0	22 003	0	22 003

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	54 362	0	54 362
Účasti s rozhodujícím vlivem	6 530 792	0	175 541	0	6 706 333
Ostatní aktiva	0	0	277 258	0	277 258
Celkem	7 442 274	0	4 428 242	0	11 870 516
Ostatní pasiva	0	0	421 950	0	421 950
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	690 258	0	10 758 308	0	11 448 566
Celkem	690 258	0	11 180 258	0	11 870 516
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	6 119 391	0	6 119 391
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	6 099 876	0	0	0	6 099 876
Čistá devizová pozice	652 140	0	-632 755	0	19 515

(iii) Analýza citlivosti tržních rizik pomocí metody Value-at-Risk (VaR)

Vedení Společnosti pravidelně vyhodnocuje a aktivně řídí tržní rizika plynoucí z investičních aktivit (investičního portfolia) Podfonde pomocí metody 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. Ke stanovení je využíván proprietární model společnosti Bloomberg. Value at Risk je měřeno na bázi měsíčního intervalu držby a úrovni spolehlivosti 99 %. Výsledky modelu jsou pravidelně statisticky zpětně testovány a porovnávány se skutečnými výsledky dosaženými na finančních trzích a v případě zjištěných nepřesností je model upraven tak, aby odpovídal aktuálnímu vývoji na finančních trzích.

Níže jsou uvedeny stanovené hodnoty Value at Risk:

v % z čisté hodnoty aktiv	k 31. 12.	roční průměr
VaR 2025	0,59	1,39
VaR 2024	0,50	1,11

Limity pro řízení tržního rizika

Limity pro tržní rizika jsou aktuálně stanoveny na základě statutárních a zákonných podmínek, interní limity pro tržní rizika nejsou stanoveny, avšak Úsek řízení rizik může v závislosti na tržní situaci či jiných faktorech navrhnout aktivaci interních limitů.

Veškeré případné limity pro řízení tržních rizik nad rámec limitů statutárních a zákonných jsou navrhovány ve spolupráci Úseku řízení rizik a Úseku portfolio managementu. Schválení interních limitů předchází projednání v rámci investičního výboru Společnosti a podléhá schvalování představenstva Společnosti.

(iv) Stresové testování

Účetní jednotka provádí v souladu s legislativními požadavky stresové testování úrokového, měnového, akciového rizika a rizika likvidity tím, že aplikuje historické scénáře významných pohybů na finančních trzích a modeluje jejich dopad na čistou hodnotu aktiv účetní jednotky. Společnost pro tento typ stresového testování využívá proprietární model společnosti Bloomberg. Stresové testování likvidity probíhá na základě interního modelu navrženého dle relevantních regulatorních požadavků a metodik. Použité modely stresového testování jsou pravidelně revidovány pro aktuálnost vstupních parametrů. Účetní jednotka nemá stanoveny limity na tyto stresové scénáře, avšak o jejich výsledcích je dotčené Úseky pravidelně informovány.

f) Operační riziko

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Operační riziko je riziko ztráty majetku vyplývající z nedostatečných či chybných vnitřních procesů, ze selhání provozních systémů či lidského faktoru, popřípadě z vnějších událostí. Toto riziko může být relevantní zejména ve vztahu k opatrování majetku Podfondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku depozitářem a ostatní custody služby).

Operační rizika jsou inherentní součástí všech procesů a činností obhospodařování majetku Podfondu a jsou Společností řízena zejm. na základě zavedené mapy operačních rizik (Business Impact Analysis), funkční detekci výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika, existence příslušného reportingu a rozhodovacích pravomocí ohledně řešení událostí, finančního krytí výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika a v neposlední řadě také pravidelného vyhodnocování systému řízení operačních rizik a dodržování dodatečného kapitálu v souladu regulatorními požadavky.

25. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka použije oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- porovnání s podobnými nástroji, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání),
- a jiné oceňovací modely.

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- bezrizikové úrokové míry (risk-free interest rates),
- úvěrové marže (credit spreads),
- měnové kurzy.

b) Hierarchie reálné hodnoty

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
 - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
 - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

- nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené ke konci účetního období, v kterém daná změna nastala.

c) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- čtvrtletní kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných denních rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od brokera) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

d) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

k 31. 12. 2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	5 427 922	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	4 622 588
Dluhové cenné papíry	0	10 806	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	331 196	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	6 868 642
Ostatní finanční aktiva	0	86 299	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	497 291	0

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

k 31. 12. 2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	3 695 913	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 114 377
Dluhové cenné papíry	0	22 003	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	54 632	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	6 706 333
Ostatní finanční aktiva	0	277 258	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	421 950	0

(i) **Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2**

V průběhu roku 2025 ani 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) **Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny**

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

V případě vkladů na běžných účtech se účetní hodnota vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. Termínované vklady jsou oceňovány modelem diskontovaných peněžních toků a jejich reálná hodnota je v hierarchii zařazena do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Dluhové cenné papíry

Pokud existují, pak pro stanovení reálné hodnoty jsou použity kotované ceny na aktivním trhu pro identické dluhové cenné papíry (úroveň 1). Podfond oceňuje dluhové instrumenty kotované na aktivním trhu pomocí mid cen, protože takové ceny představují rozumnou aproximaci tzv. „exit price“ dle IFRS 13. V případě značného rozšíření rozpětí (spreadu) mezi bid a mid cenou jsou dluhopisy oceňovány pomocí bid ceny.

V případě, že z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní nebo je použita kótovaná cena podobného nástroje na aktivním trhu, je nástroj zařazen do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Akcíe, podílové listy a ostatní podíly

Kotované majetkové cenné papíry

Kotované majetkové cenné papíry, pro které jsou k dispozici kotované ceny na aktivním trhu pro identický instrument, jsou použity tyto ceny (úroveň 1).

V případě, že nelze trh považovat za aktivní nebo je použita kótovaná cena podobného nástroje na aktivním trhu, je nástroj zařazen do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. Blíže viz sekce (iv) níže.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Ostatní finanční aktiva/závazky – Deriváty – FX forwardy

Reálná hodnota FX forwardů je stanovena na základě současné hodnoty peněžních toků vyplývajících z daného derivátu s přihlédnutím k tržním vstupům jako jsou kurzy měnových spotů a forwardů a referenční úrokové sazby, apod. (úroveň 2).

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

Ostatní pasiva s krátkou dobou splatnosti

Podfond pro taková pasiva očekává, že jejich reálná hodnota se bude blížit jejich naběhlé hodnotě vzhledem ke krátké době splatnosti a vysoké úvěrové kvalitě protistran. (úroveň 2).

(iii) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Podfond v rozhodném období oceňoval majetkové účasti a poskytnuté úvěry reálnou hodnotou v úrovni 3.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Vnitroskupinové úvěry jsou nastaveny tak, že kdykoli dojde ke změně tržních parametrů (ať již na straně referenční míry, nebo na straně kreditní přírážky), dojde automaticky k promítnutí této skutečnosti do výše úrokové sazby úvěrů. Tím je zajištěno, že se úvěry vždy resetují na tržní úroveň – citlivost na změny nepozorovatelných vstupů je tak pro tyto úvěry vyhodnocena jako nevýznamná.

Hlavní vstupy:

	Min	Max	Průměr
Výše úrokové sazby (%)	3,00	12,49	8,32

Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond drží majetkové účasti ve společnostech provozujících nemovitosti. Při odhadu jejich reálné hodnoty použil významné nepozorovatelné vstupy, neboť držené nemovitosti jsou obchodovány jen zřídka nebo nejsou obchodovány vůbec.

Podfond k odvození reálné hodnoty majetkových účastí použil majetkovou metodu na principu reálných hodnot. Při užití této metody dochází k přecenění jednotlivých položek majetku a závazků na tržní úroveň a výsledná hodnota je dána součtem hodnoty majetku snížené o závazky (Net Asset Value nebo NAV).

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

Hodnota nemovitosti jakožto klíčové položky majetku byla stanovena na základě znaleckého posudku výnosovou metodou ocenění.

Informace o významných vstupech použitých v rámci ocenění majetkových účastí jsou uvedeny v sekci (iv) níže.

(iv) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Analýzy citlivosti hodnoty nemovitostních společností na změny tržní úrovně nájemného a výnosové míry

Aktivy ve správě Podfondu jsou komerční nemovitosti – retailové, kancelářské a industriální. Jejich hodnotu, respektive hodnotu příslušných nemovitostních společností, určuje celá řada faktorů. Mezi vnější faktory, které jsou dány tržními mechanismy, patří zejména:

- Tržní úroveň nájemného;
- Tržní úroveň kapitalizační míry;
- Úrokové míry.

Růst či pokles hodnoty výše uvedených faktorů má dopad na stanovení reálné hodnoty portfolia. Z tohoto důvodu byla vypracována citlivostní analýza pro aktiva Podfondu.

a) Retailová aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m ² /m)	0,11	153,82	23,12
Yield (%)	-	-	6,66

Analýza citlivosti reálné hodnoty aktiv, respektive nemovitostních společností tato aktiva držící na změnu tržní výše nájemného a tržní výše kapitalizační míry (yield), je zachycena v následující tabulce pro retailová aktiva:

tis. Kč		Tržní výše nájemného		
		-5 %	0 %	5 %
Yield	-0,50 %	235 294	705 181	1 175 068
	0 %	-434 628	0	434 628
	0,50 %	-1 011 029	-606 738	-202 447

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

b) Kancelářská aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	7,70	21,38	16,13
Yield (%)	-	-	7,33

Analýza citlivosti reálné hodnoty aktiv, respektive nemovitostních společností tato aktiva držící na změnu tržní výše nájemného a tržní výše kapitalizační míry (yield), je zachycena v následující tabulce pro kancelářská aktiva:

tis. Kč		Tržní výše nájemného		
		-5 %	0 %	5 %
	-0,50 %	167 934	628 125	1 088 317
Yield	0 %	-428 785	0	428 785
	0,50 %	-949 260	-547 868	-146 477

c) Industriální aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	4,06	5,79	4,71
Yield (%)	-	-	6,52

Analýza citlivosti reálné hodnoty aktiv, respektive nemovitostních společností tato aktiva držící na změnu tržní výše nájemného a tržní výše kapitalizační míry (yield), je zachycena v následující tabulce pro industriální aktiva:

tis. Kč		Tržní výše nájemného		
		-5 %	0 %	5 %
	-0,50 %	106 072	305 079	504 086
Yield	0 %	-183 753	0	183 753
	0,50 %	-432 311	-261 640	-90 969

Výše uvedené tabulky uvádějí citlivost majetkových účastí na významné nepozorovatelné vstupy ocenění v případě, kdy by změna jednoho nebo více nepozorovatelných vstupů, odrážející možné alternativní předpoklady, významně změnila reálnou hodnotu. Za tímto účelem byla posouzena významnost z hlediska zisku nebo ztráty a čistých aktiv.

Hodnota účastí s rozhodujícím vlivem je závislá na výši diskontní a kapitalizační míry. Jejich nárůst by vedl ke snížení hodnoty účastí a naopak.

Výše diskontní a kapitalizační míry je provázaná, nárůst jedné by vedl k nárůstu druhé a naopak.

Mezi nepozorovatelnými vstupy použitými pro ocenění investic úrovně 3 nebyl identifikován žádný další vzájemný vztah..

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2025

(v) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

2025 v tis. Kč	Účasti s rozhodujícím vlivem	Pohledávky za nebankovními subjekty	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	6 706 333	1 114 377	7 820 710
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-5	92 955	92 950
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	361 278	0	361 278
Přírůstky	137	3 491 276	3 491 413
Úbytky	-199 101	-76 020	-275 121
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	6 868 642	4 622 588	11 491 230

2024 v tis. Kč	Účasti s rozhodujícím vlivem	Pohledávky za nebankovními subjekty	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	3 441 985	1 281 407	4 723 392
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	170 635	170 635
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	563 155	0	563 155
Přírůstky	2 880 462	0	2 880 462
Úbytky	-179 269	-337 665	-516 934
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	6 706 333	1 114 377	7 820 710

e) **Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě**

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům

Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům představuje finanční závazek, který je oceňován na základě odkupní hodnoty, odpovídající naběhlé hodnotě. Tato hodnota je současně považována za nejlepší aproximaci reálné hodnoty, a proto by v rámci ocenění reálných hodnot odpovídala klasifikaci úrovně 2.

K 31. 12. 2025 ani k 31. 12. 2024 Podfond neeviduje žádný jiný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.




26. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Veškeré známé účetní transakce jsou zahrnuté v účetní závěrce k 31. prosinci 2025.

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2025

27. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení Společnosti konstatuje, že závazek k držitelům investičních akcií ze zainvestovaných prostředků k 31.12.2025 byl splněn ve výši 407 mil. Kč ke dni 13.1.2026. Vedení Společnosti nejsou známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku Podfondu k 31. prosinci 2025

Účetní závěrka sestavena dne: 28. 4. 2026	Razítko a podpis statutárního orgánu: 	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Tereza Schnurpfeil 	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Tomáš Trčka 
		tel.: 723 146 400	tel.: 724 765 034

Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

Název produktu: Podfond Trigea

Identifikační kód právnické osoby: 3157001KB0RR9PDYFI56

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?

Ano

Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem ve výši: ___%**

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem ve výši ___%**

Ne

Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice se sociálním cílem

Prosazoval E/S vlastnosti, ale neprováděl žádné udržitelné investice

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení neobsahuje seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.



Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

Podfond Trigea prosazuje environmentální a sociální cíle, přičemž při výběru nových nemovitostí a při správě stávajících nemovitostí v portfoliu podfondu sleduje zejména jejich energetickou náročnost. K tomuto účelu využívá především certifikaci BREEAM a dále také průkaz energetické náročnosti budov. V České republice se jedná o PENB. Mimo Českou republiku se jedná o obdobnou certifikaci, tj. Energy Performance Certificate (EPC). V případě certifikace BREEAM Trigea usiluje o to, aby budovy v portfoliu disponovaly certifikací alespoň na úrovni GOOD a vyšší. V případě průkazu energetické náročnosti budov Trigea usiluje o alespoň o průkaz úrovně C případně jeho ekvivalent, jedná-li se o nemovitost mimo Českou republiku.

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

Certifikace BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) je standard nejlepších postupů v oblasti navrhování budov s důrazem na trvalou udržitelnost výstavby. Jde o nejrozšířenější certifikaci v oblasti energeticky úsporných a udržitelných budov. BREEAM hodnotí celkem 9 kategorií podle jejich vlivu na životní prostředí: energetická účinnost a důraz na zamezení plýtvání energií, zdraví a pohoda prostředí (osvětlení, větrání atd.), použití materiálů s nízkým dopadem na životní prostředí, management (např. environmentální dopady výstavby), znečišťující látky (např. použití vhodného chladiva, emise sloučenin NOx), využití půdy a ekologie, dostupnost veřejnou dopravou a podpora ekologických způsobů dopravy, odpadové hospodářství, odpovědné hospodaření s vodou.

Výsledkem hodnocení je určení celkového skóre a přiřazení dosažené úrovně: PASS (vyhovující) $\geq 30\%$, GOOD (dobrá) $\geq 45\%$, VERY GOOD (velmi dobrá) $\geq 55\%$, EXCELLENT (výborná) $\geq 70\%$, OUTSTANDING (mimořádná) $\geq 85\%$

Následující budovy z portfolia Podfondu Trigea disponovali k 31.12.2025 certifikací Breeam:

Logistický areál Panattoni Park Tricity North (Rumia, Polsko) dosáhla výsledného skóre 47,10 % a certifikát úrovně GOOD.

Kancelářská budova Midpoint 71 (Vratislav, Polsko) dosáhla výsledného skóre 75% a certifikát úrovně EXCELLENT.

Dvě haly, které jsou součástí, logistického areálu Pannatoni Park City Wroclaw III (Vratislav, Polsko), a to hala E a hala F disponují certifikací Breeam. Hala E dosáhla výsledného skóre 60,80 % a úrovně certifikace VERY GOOD. Hala F dosáhla výsledného skóre 61,10 % a rovněž úrovně certifikace VERY GOOD.

Kancelářská budova My Place II (Varšava, Polsko) dosáhla výsledného skóre 63,6 % a úrovně certifikace VERY GOOD.

Certifikát BREEAM International In-Use byl přidělen budově Explora Business Centre, kdy Asset Performance dosáhl hodnocení 72,4 % tj. úroveň EXCELLENT, a Management Performace 62,4 %, tj. úroveň VERY GOOD.

Certifikát BREEAM International In-Use byl přidělen Obchodnímu centru Rokycanská v Plzni. Asset Performance dosáhl hodnocení 73,4 % tj. úroveň EXCELLENT, a Management Performace 67,2 %, tj. úroveň VERY GOOD.

V roce 2025 získala certifikát BREEAM International In-Use kancelářská budova Galerie Louvre. Asset Performance dosáhl hodnocení 61,6 % tj. úroveň Very Good. Management Performace nebyla hodnocena.

Druhým používaným ukazatelem energetické náročnosti budov je štítek energetické náročnosti PENB. Budovy, které nedisponují certifikací BREEAM mají následující štítky energetické náročnosti:

Budova	Průkaz energetické náročnosti
Galerie Louvre	C
Retail park Ostrava	C

Retail park Haná	C
Explora Business Centre	C
Shopping Mall Plzeň	B
Arkády Pankrác	B

● **...a ve srovnání s předchozími obdobími?**

V roce 2024 byly získány 2 nové certifikáty BREEAM. V roce 2025 byl získán 1 nový certifikát BREEAM a 1 štítek energetické náročnosti byl zlepšen z D na C.

● **Jaké byly cíle udržitelných investic, které finanční produkt částečně prováděl, a jak dané udržitelné investice k těmto cílům přispěly?**

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.

● **Jak významně udržitelné investice, které finanční produkt částečně prováděl, nepoškozovaly žádný environmentální ani sociální cíl udržitelných investic?**

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.

— Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?

— Byly udržitelné investice v souladu s pokyny OECD pro nadnárodní společnosti a s obecnými zásadami OSN v oblasti podnikání a lidských práv? Podrobnosti:

Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.

Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat environmentální nebo sociální cíle.

Hlavní nepříznivé dopady jsou nejvýznamnější negativní dopady investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti týkající se environmentálních, sociálních a zaměstnaneckých otázek, dodržování lidských práv a boje proti korupci a úplatkářství.



Jak tento finanční produkt zohledňoval hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti?

Tento finanční produkt zohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti, zejména energetická náročnost nemovitostí a spotřebu energie. Jsou sledovány následující ukazatele:

Podíl investic do aktiv v podobě nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv činil v roce 2025 0%. Fond se zaměřuje na investice do obchodních center, kancelářských budov a logistických areálů.

Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv v podobě nemovitostí činil v roce 2025 č 0 %. Veškeré budovy disponovaly ke konci roku 2025 průkazem energetické náročnosti budov úrovně alespoň B nebo C.



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Arkády Pankrác	Nákupní centrum	16,97	Česká republika
Midpoint 71	Kancelářská budova	6,17	Polsko
My Place II	Kancelářská budova	3,33	Polsko
Explora Business Centre	Kancelářská budova	3,13	Česká republika
Panatonni Park Tricity North	Logistický areál	2,85	Polsko
Shopping Mall Plzeň	Nákupní centrum	2,63	Česká republika
Pannatoni Park City Wroclaw III	Logistický areál	2,46	Polsko
Retail park Haná	Nákupní centrum	1,59	Česká republika
Retail park Ostrava	Nákupní centrum	1,34	Česká republika
Galerie Louvre	Kancelářská budova	0,32	Česká republika

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

K 31. 12. 2025 disponuje certifikátem BREEAM 22,60 % aktiv v portfoliu podfondu. Z nemovitostí, které nedisponují certifikací BREEAM má k tomu datu štítek energetické náročnosti B či C dalších 20,22 % aktiv. Celkem tedy tyto nemovitosti tvoří 42,82 % portfolia podfondu.

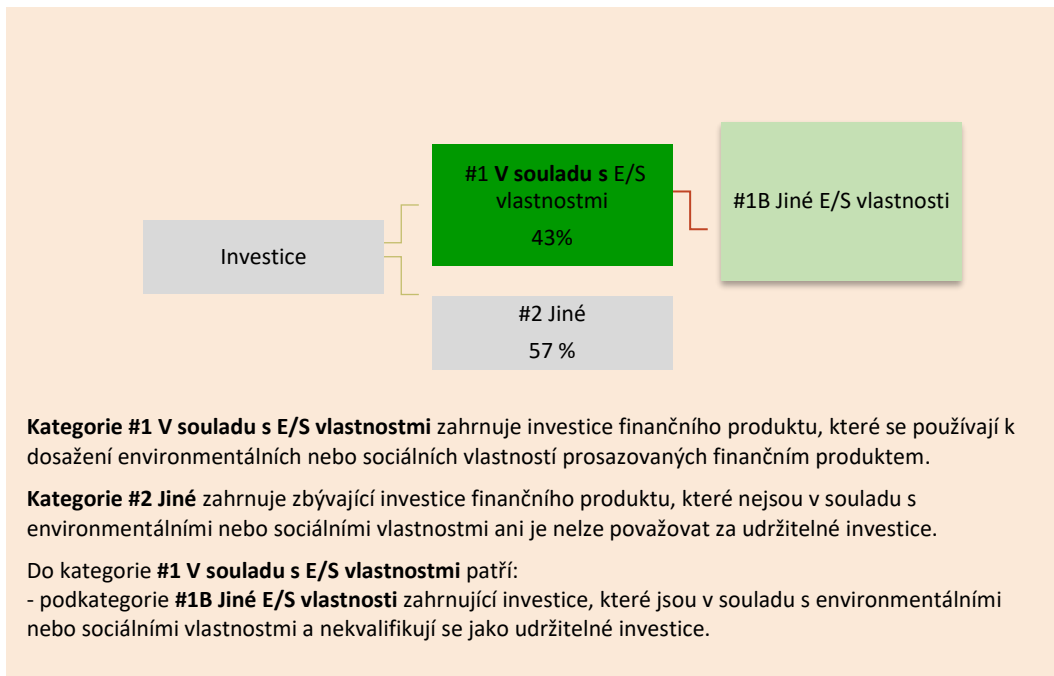
Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.1.2025-31.12.2025

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.



● **Jaká byla alokace aktiv?**

Fond je zaměřen na nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech. K 31. 12. 2025 je 42,82 % aktiv je nemovitostech či v nemovitostních společnostech. Regionální zaměření: ČR, Polsko.



● **V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?**

Fond investuje do nemovitostí a provádí jejich správu (NACE 68). Fond neinvestuje do nemovitostí, které se podílejí na těžbě, skladování, přepravě nebo výrobě fosilních paliv. Zaměřuje se na kancelářské budovy, logistické areály, nákupní centra.



● **Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?**

Podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které jsou v souladu s taxonomií, byl ve sledovaném období 0%. Záměrem fondu není investovat do hospodářských činností s environmentálním cílem, které jsou v souladu s taxonomií EU.

● **Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹²?**

¹² Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.

V zájmu souladu s taxonomií EU zahrnují kritéria pro **fosilní plyn** omezení emisí a přechod na energii z obnovitelných zdrojů nebo nízkouhlíková paliva do konce roku 2035. Pokud jde o **jadernou energii**, kritéria zahrnují komplexní pravidla bezpečnosti a nakládání s odpady.

Podpůrné činnosti přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálnímu cíli.

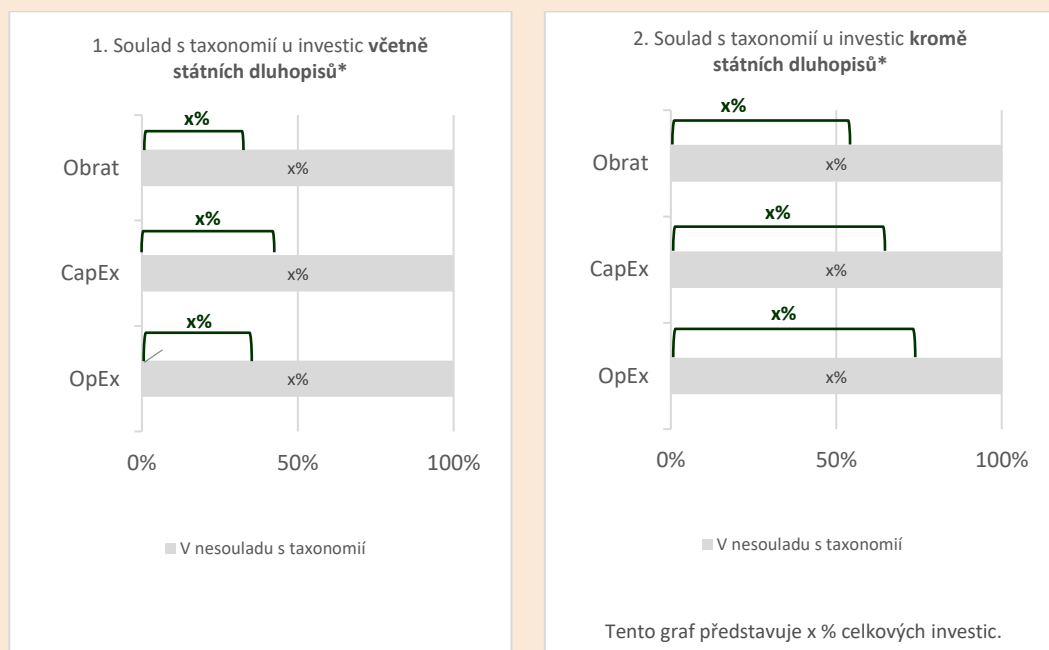
Přechodné činnosti jsou činnosti, pro něž dosud nejsou k dispozici nízkouhlíkové alternativy a mimo jiné platí, že jejich úroveň emisí skleníkových plynů odpovídají nejlepším výsledkům.

- Ano:
- Fosilní plyn Jaderná energie
- Ne

Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích (CAPEX)** znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladů (OPEX)** představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



* Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.

- **Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?**
0 %
- **Jaký byl procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU, ve srovnání s předchozími referenčními obdobími?**

Referenční období	Podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU
2024	0%
2025	0%



Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?

Podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU, byl ve sledovaném období 0 %.



Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?

Podíl sociálně udržitelných investic byl ve sledovaném období 0 %. Produkt nesleduje cíl udržitelných investic.



Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Typy nástrojů zahrnutých pod #2 jsou zejména doplňkový likvidní majetek.



Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

Průběžně jsou prováděny nové certifikace BREEAM či PENB. Na konci roku 2025 byly uzavřeny smlouvy na další dvě nemovitosti v Polsku. Obě disponují uvedenými certifikacemi, avšak do majetku fondu byly vloženy až v roce 2026.



Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou? [

Není určen referenční index pro oblast ESG.

Referenční hodnoty jsou indexy měřící, zda finanční produkt dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností, které prosazuje.