

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

za rok končící 31. prosince 2024

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 2024 VČETNĚ NÁVRHU NA VYPOŘÁDÁNÍ VÝSLEDKŮ HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2024**
- 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

V roce 2024 Podfond Trigea dokončil největší obchod, který je svým objemem významný i v kontextu Středoevropského regionu. Jedná se o obchodní centrum Arkády Pankrác v Praze s více než stovkou nájemců a strategickou lokací na pankrácké pláni.

Připsali jsme investorům nadstandardní výnos 7,09 %. Objem aktiv fondu ve správě překonal hranici 11 miliard korun.

Díky aktivitě fondu na poli asset managementu se podařilo zvýšit inkasované nájemné. Aktuálně činí u našich nemovitostí vybrané nájemné 1,1 miliardy korun.

V současné době vše nasvědčuje tomu, že i rok 2025 by měl být pro Trigeu 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:	Türkova 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: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, spisová značka: B 24277 vedená u Městského soudu v Praze. Fond je založen na dobu neurčitou. Fond jakožto akciová společnost s proměnným základním kapitálem ve stanovách uvádí namísto základního kapitálu zapisovaný základní kapitál odpovídající částce vložené úpisem zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál společnosti činí 200 000,- Kč a je plně splacen. Fond je 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:	Ing. Martin Oliva – předseda dozorčí rady od 1. 11. 2022 (člen dozorčí rady od 25. 10. 2022) Radim Lukeš – člen dozorčí rady od 13. 3. 2019

Akcionářská struktura Fondu:

Fond je vlastněn třemi akcionáři - společností **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, společností **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. Tomášem Trčkou**, nar. 7. 10. 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, Záběhlíce, 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
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: Türkova 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 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, která vlastní podíl ve výši 60 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Investiční společnosti, a dále společnost Partners InvestIn, 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, 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 regulačního 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 2024, včetně návrhu na vypořádání výsledků hospodaření za rok 2024

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 Türkova 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 Türkova 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. 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 149 487 tis. Kč (2023 ve výši 93 679 tis. Kč), správními náklady ve výši 7 672 tis. Kč (2023 ve výši 7 110 tis. Kč), odpisy nehmotného majetku ve výši 379 tis. Kč (2023 ve výši 420 tis. Kč). V roce 2024 vygeneroval Fond výnosy z poplatků a provizí ve výši 227 500 tis. Kč (2023 ve výši 148 789 tis. Kč). Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2024 činil 68 174 tis. Kč (2023 činil 47 605 tis. Kč zisku).

Fond se dále v průběhu roku 2024 zaměřil a soustředil svoje kapacity především na zdokonalení a zefektivnění nastavených postupů uvnitř společnosti.

Fond v roce 2024 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 2024 částku 11,449 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 2024.

Návrh na vypořádání výsledku hospodaření

Fond v roce 2024 hospodařil se ziskem po zdanění ve výši 64 695 tis. Kč. Představenstvo Fondu navrhne valné hromadě převod zisku roku 2024 na účet nerozděleného zisku minulých let a dále navrhne výplatu dividendy ve výši – 62 000 tis. Kč.

Cíle pro rok 2025

- 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 2024 byla sestavena a ověřena auditorem dne 30. dubna 2025. Dle výroku auditora podává účetní závěrka věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 30. dubna 2025



.....
Ing. Tomáš Trčka
předseda představenstva



.....
Ing. Pavel Novák
člen 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 2024 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 2024 proběhly aktualizace údajů uvedených ve statutu Fondu zejména v souvislosti s pravidelnou aktualizací údajů ve statutu. Veškeré aktualizace statutu byly vždy řádně zveřejněny na internetových stránkách Fondu i Investiční 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 2024 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. 2024), s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2024
Zůstatky na běžných a termínovaných účtech	99 293
Ostatní aktiva	2 799

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	3 075 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
o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0

¹ Do této částky jsou zahrnuty údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob 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	2 059

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 2025 nepředpokládá změny své investiční strategie. Hlavním úkolem Fondu v roce 2025 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. 2024 do 31. 12. 2024

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. 2024 do 31. 12. 2024** (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, Záběhlice, 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 Čílova 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.

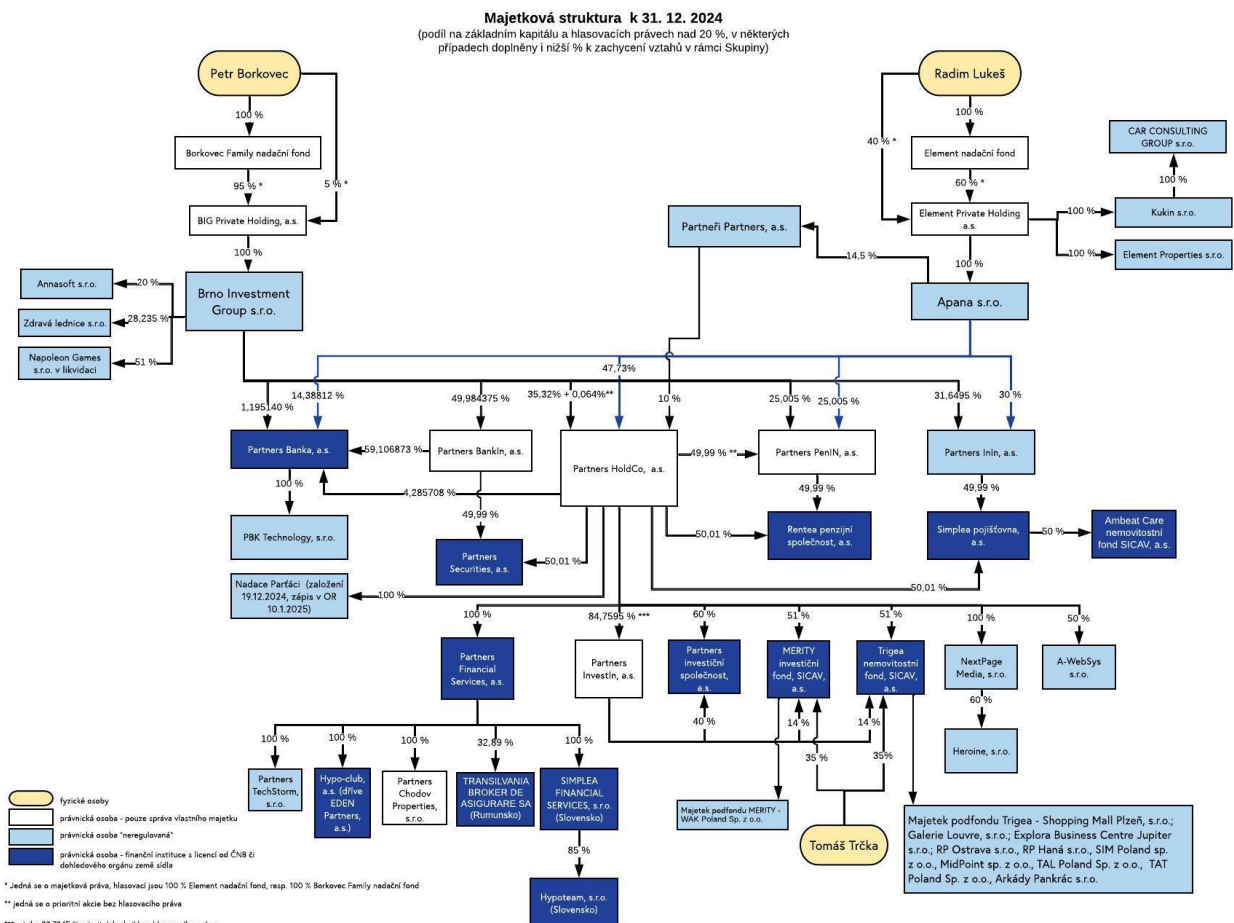
Ovládající osobou společnosti InvestIn je společnost HoldCo, která k 31. 12. 2024 vlastnila podíl ve výši 84,7595 % na základním kapitálu (a 66,2755 % na hlasovacích právech) společnosti InvestIn.

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. 2024



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 společnost, 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 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 ovládání

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 vlastnících 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 Partners byly v Rozhodném období účinné následující smlouvy:

- Podnájemní smlouva ze dne 14. 9. 2021, ve znění pozdějších dodatků (ukončena k 1. 1. 2025);
- 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 a Ing. Tomášem Trčkou byla v Rozhodném období účinná smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 1. 8. 2022 a 31. 12. 2024.

Mezi Společností a společností InvestIn byla v Rozhodném období účinná smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 31. 12. 2024.

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 svěření 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:

- Smlouva o výkoně 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.

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., SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o. (SK) a Partners Securities, a.s. byla v Rozhodném období účinná dohoda o přistoupení ke smlouvě o předávání, sdílení a společném zpracování osobních údajů ze dne 31. 5. 2024.

Mezi Společností a společností Partners investiční společnost, a.s. a MERITY investiční fond, SICAV, a.s. byla v Rozhodném období účinná následující smlouva:

- Rámcová smlouva o vydání investičních akcií společností MERITY investiční fond, SICAV, a.s. ze dne 30. 11. 2023;

Mezi Společností a společností Partners a společností MERITY investiční fond, SICAV, a.s. byla v Rozhodném období uzavřena následující smlouva:

- Podnájemní smlouva ze dne 30. 12. 2024.

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 120 345 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 7 577 tis. Kč za výkon činnosti investičního zprostředkovatele vyplývající ze Smlouvy o investičním zprostředkování ze dne 28. 3. 2022.

Dne 30. 4. 2024 Společnost vyplatila společnosti HoldCo dividendu ve výši 22 950 tis. Kč, společnosti Partners InvestIn, a.s. dividendu ve výši 6 300 tis. Kč a Ing. Tomášovi Trčkově dividendu ve výši 13 388 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 zhodnotit jako pro Společnost výhodné. Společnost si není vědoma žádných nevýhod plynoucích ze spolupráce s Ovládající osobou nebo ostatními Propojenými osobami.

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

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 jednajícímu s péčí řádného hospodáře v zákonné lhůtě a v souladu se ZOK a rozsah Zprávy o vztazích reflektuje účel zákonné úpravy ve vztahu k majetkové struktuře Společnosti.

Stanovisko auditora k této Zprávě o vztazích je uvedeno v rámci výroku auditora k účetní závěrce Společnosti za rok 2024.

V Praze dne 31. 3. 2025



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

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

INFORMACE O PODFONDU

IX. 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 2024 činil 7 770 827 871 kusů, z toho investiční akcie třídy A (CZK) činily 7 541 756 812 kusů a investiční akcie třídy B (EUR) činily 229 071 059 kusů.

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

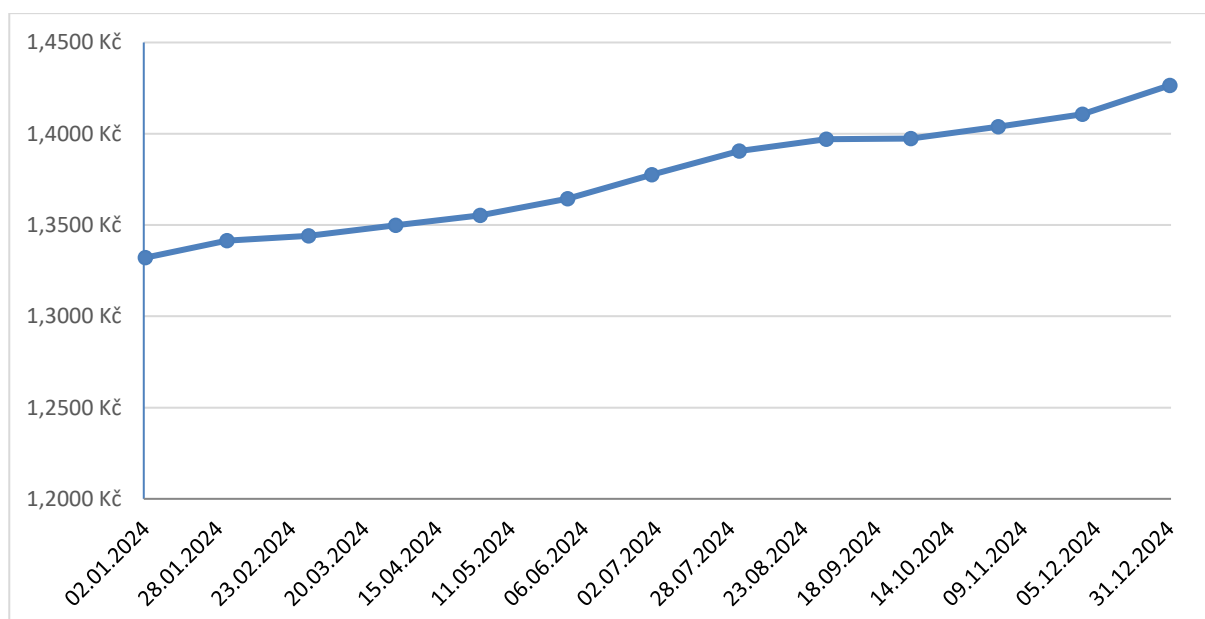
Celkový počet emitovaných investičních akcií v roce 2024 činil 2 628 321 920 kusů, z toho 2 524 577 228 kusů činily investiční akcie třídy A (CZK) a 103 744 692 kusů činily investiční akcie třídy B (EUR).

Celkový počet odkoupených investičních akcií v roce 2024 činil 455 251 039 kusů, z toho 440 367 487 kusů činily investiční akcie třídy A (CZK) a 14 883 552 kusů činily investiční akcie třídy B (EUR).

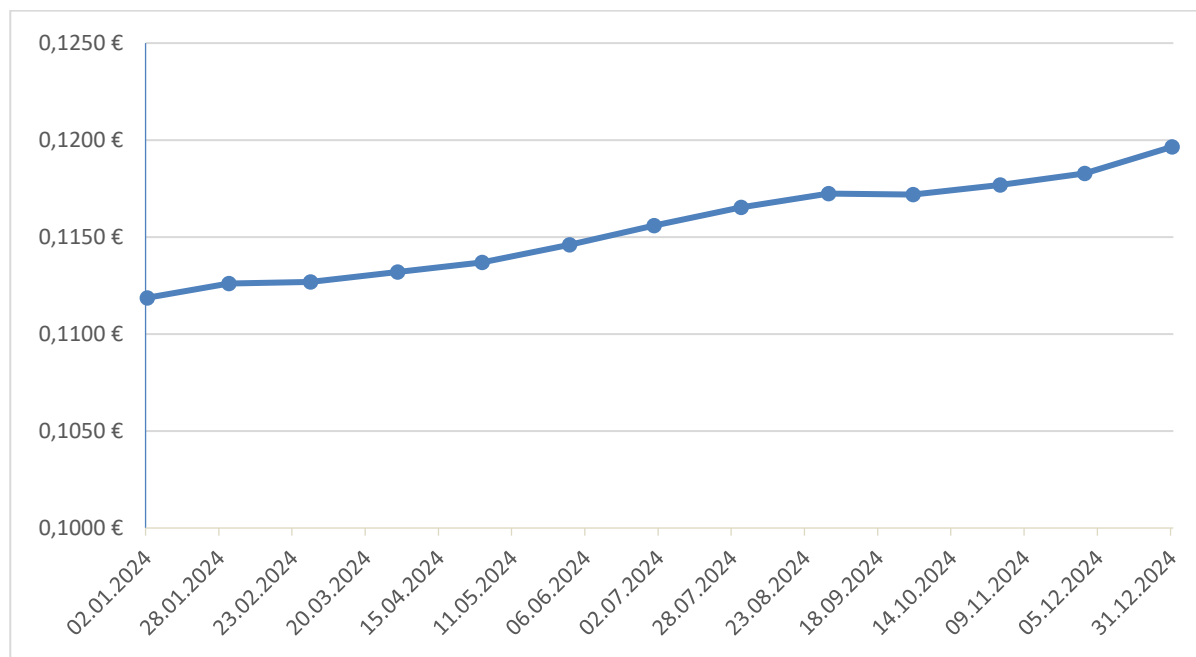
d) Údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii tohoto Podfondu ke konci účetního období

Hodnota fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii k 31. prosinci 2024 činila 1,4265 Kč (třída CZK) a 0,11965 EUR (třída 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



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

	Stav k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)
A K T I V A C E L K E M	6 036 517	7 987 938	11 870 516
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 214 636	3 148 939	3 695 913
Pohledávky za bankami a DZ - splatné na požádání	280 958	595 913	595 913
Ostatní pohledávky	1 933 678	2 794 629	3 100 000
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 381 330	1 281 407	1 114 377
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	1 381 330	1 281 407	1 114 377
Dluhové cenné papíry	0	33 555	22 003
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	0	22 003	22 003
Akcie, podílové listy, ETF	0	50 000	54 632
Podílové listy	0	50 000	54 632
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	2 267 488	3 441 985	6 706 333
Ostatní aktiva	173 063	32 052	277 258

- 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
31. 12. 2022	5 763 507 905 Kč	1,2436 Kč / 0,10465 EUR
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

- 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)
31.12.2022	3 177 881	172 788	0
31.12.2023	2 676 664	8 578	-52 405
31.12.2024	6 119 391	19 514	0

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

V průběhu roku 2024 proběhla pravidelná aktualizace údajů uvedených ve statutu Podfondu. Veškeré aktualizace statutu byly vždy řádně zveřejněny na internetových stránkách Společnosti a Fondu 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, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	3 075 ¹
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0

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

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

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. c)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	2 059

- 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

Informace o environmentálních a sociálních vlastnostech jsou k dispozici v příloze výroční zprávy 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.

- 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 spolufundil 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. 2024:

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 2024 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, s výjimkou některých cenných papírů zahraničních fondů, společnost CLEARSTREAM BANKING, 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg, VAT ID: LU 10294056, společnost The Bank of New York Mellon SA/NV, 46 Rue Montoyerstraat, B-1000 Brussels, Belgium, Bank Pekao, 31 Zwirki I Wigury Street, 02-091 Warsaw, Polsko a banky z bankovní

skupiny UniCredit (např. UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien, Schottengasse 6 – 8, Rakousko, UniCredit Bank Hungary Zrt., Szabadság tér 5-6, H-1054 Budapešť, Maďarsko a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraniční banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovensko), a to podle druhu investičního nástroje, země emitenta nebo trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen.

Pověření výkonem činnosti není dotčena odpovědnost 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. 2024), s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Název aktiva	Celková cena pořízení (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Podíl
Galerie Louvre, s.r.o.	226 905	233 338	100%
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	337 133	332 895	100%
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	438 688	484 490	100%
RP Ostrava s.r.o.	42 255	144 669	100%
RP Haná s.r.o.	108 311	175 540	100%
Midpoint 71 Sp. z o.o. (SER POLAND)	1 047 911	1 103 553	100%
SIM Poland Sp. z o.o.	498 022	472 754	100%
TAL Poland Sp. z o.o.	418 944	510 966	100%
TAT Poland Sp. z o.o.	357 548	427 531	100%
Atrium Pankrác s.r.o	2 364 661	2 820 597	100%
Běžné účty CZK	528 223	528 223	n/a
Poskytnuté půjčky CZK	270 585	270 585	n/a
Poskytnuté půjčky EUR	843 792	843 792	n/a
Termínovaný vklad CZK	3 100 000	3 100 000	n/a

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	161 886
	CZ0008043882	

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	4 761
	CZ0008043882	

Úplata depozitáři za rozhodné období:

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

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	1 061
	CZ0008043882	

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	724
	CZ0008043882	

t) Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu

Ke konci roku 2024 bylo v majetku Podfondu devět nemovitostí v devíti nemovitostních společnostech, z toho tři retailové, čtyři kancelářské a dvě 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 zóny 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. Żłota 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. Żłota 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.

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.

- 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 svěření 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 dvoutýdenní 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.

X. 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 2025 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2025 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.

XI. Komentář k vývoji na nemovitostním trhu v roce 2024

Rok 2024 byl ovlivněn doznívajícími dopady makroekonomických výzev roku 2023. Díky normalizaci míry inflace, která dosáhla 2,4 % v roce 2024 došlo k postupnému poklesu úrokových sazeb. Hrubý domácí produkt (HDP) České republiky zaznamenal meziroční růst o 1,0 % zejména díky zvýšení spotřeby domácností a naznačuje mírné oživení ekonomiky.

V oblasti komerčních nemovitostí bylo možné sledovat následující trendy:

- Kancelářský trh: Stabilní úroveň nové nabídky vedla k mírnému nárůstu neobsazenosti díky pokračující optimalizaci kancelářských ploch ze strany nájemců a jejich nižší poptávce po nových prostorech.
- Retailový trh: Postupné oživení díky zlepšení ochoty domácností utrácet, zejména ve druhé polovině roku 2024. Stabilizace Prime yield s pozitivním výhledem díky poklesu úrokových sazeb.
- Průmyslové nemovitosti nadále těžily z relativně robustní poptávky. S přístupnějším financováním se snížit tlak na nominální nárůst yieldu s pozitivním výhledem do roku 2025.

Celkově rok 2024 přinesl postupnou normalizaci transakční aktivity na českém trhu nemovitostí s dominantním podílem domácího kapitálu. Investoři zůstávali nadále obezřetní s ohledem na ekonomická a geopolitická rizika.

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



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách ve vlastním kapitálu za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje,



je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Josef Matušů je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. dubna 2025

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

Ing. Josef Matušů
Director
Evidenční číslo 2578

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2024

	31. prosince 2024 tis. Kč	31. prosince 2023 tis. Kč
<i>Aktiva:</i>		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	99 293	72 044
<i>V tom a/ splatné na požádání</i>	<i>99 293</i>	<i>21 934</i>
<i>b/ ostatní pohledávky</i>		<i>50 110</i>
Dlouhodobý nehmotný majetek	204	79
Dlouhodobý hmotný majetek	420	789
Ostatní aktiva	2 799	1 788
Náklady a příjmy příštích období	71	58
AKTIVA CELKEM	102 787	74 758
<i>Pasiva:</i>		
Ostatní pasiva	26 480	18 305
Rezervy	1 516	1 457
<i>v tom: a/ na daně</i>	<i>1 516</i>	<i>1 457</i>
Základní kapitál	200	200
Kapitálové fondy	6 100	6 000
Zisk nebo ztráta za účetní období	64 695	45 180
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	3 796	3 616
PASIVA CELKEM	102 787	74 758

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: 30. dubna 2025

**PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2024**

	31. prosince 2024 tis. Kč	31. prosince 2023 tis. Kč
Podrozvahová pasiva:		
Hodnoty převzaté k obhospodařování	11 448 566	7 658 042

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: 30. dubna 2025

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024**

	2024 tis. Kč	2023 tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 936	2 735
Náklady na úroky a podobné náklady	-41	-71
Výnosy z poplatků a provizí	227 500	148 789
Náklady na poplatky a provize	-149 487	-93 679
Zisk nebo ztráta z finančních operací	1	-7
Správní náklady	-12 356	-9 742
<i>V tom: a/ náklady na zaměstnance</i>	<i>-4 684</i>	<i>-2 632</i>
<i>z toho: aa/ mzdy a platy</i>	<i>-3 679</i>	<i>-2 122</i>
<i>ab/ sociální a zdravotní pojištění</i>	<i>-1 005</i>	<i>-510</i>
<i>b/ ostatní správní náklady</i>	<i>-7 672</i>	<i>-7 110</i>
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-379	- 420
Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	68 174	47 605
Daň z příjmů	-3 479	-2 425
<u>Zisk/Ztráta za účetní období po zdanění</u>	<u>64 695</u>	<u>45 180</u>

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024**

	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 2023	200	2 525	6 000	28 091	36 816
Převod výsledku hospodaření	0	28 091	0	-28 091	0
Podíly na zisku – vyplacené dividendy	0	-27 000	0	0	-27 000
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	45 180	45 180
Zůstatek k 31. prosinci 2023	200	3 616	6 000	45 180	54 996
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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

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

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Tomáš Trčka
	člen	Pavel Novák
Dozorčí rada	předseda	Martin Oliva
	člen	Radim Lukeš

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

(c) Změny v obchodním rejstříku

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

Skutečnost	Původní záznam	Od	Nový záznam	Od
Člen dozorčí rady	Radim Lukeš, dat. nar. 13. května 1972 Číslova 275/15, Veleslavín, 162 00 Praha 6	13. března 2019	RADIM LUKEŠ , dat. nar. 13. května 1972 Číslova 275/15, Veleslavín, 162 00 Praha 6 Den zániku členství: 13. března 2024	21. března 2024
Člen dozorčí rady			RADIM LUKEŠ , dat. nar. 13. května 1972 Číslova 275/15, Veleslavín, 162 00 Praha 6 Den vzniku členství: 14. března 2024	21. března 2024

(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 2024

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 2024. Běžné účetní období je od 1.1.2024 do 31.12.2024. Minulé účetní období je od 1.1.2023 do 31.12.2023.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména:

- den výplaty nebo převzetí oběživa,
- den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů,
- den provedení platby,
- den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu,

(b) 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“).

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

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 datumy 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“)

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;

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

- 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 prodeji 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.

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 2024

(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;
- dluhová finanční aktiva oceněná v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI);
- 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 2024

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 2024

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;
- Dluhové nástroje oceněné v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI): opravná položka není vykázána v aktivech v rozvaze, jelikož tyto nástroje jsou v aktivech vykázány v jejich reálné hodnotě. Nicméně opravná položka je vykázána v položce „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu a její výše je uvedena v příloze v účetní závěrce.
- Úvěrové přísliby a finanční záruky: jako rezerva s výjimkou uvedenou v odrážce níže;
- 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 společně očekávané úvěrové ztráty přesahují hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

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.

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“.

(c) 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 vykazovány společně s daným aktivem.

(d) 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“.

(e) 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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

(f) 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.

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.

(g) 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“.

(h) Pohledávky a opravné položky

Všechny pohledávky k 31. 12. 2024 jsou podle IFRS 9 oceněné v naběhlé hodnotě.

(i) Odpisy pohledávek

Pohledávky jsou odpisovány v souladu s platnou účetní a daňovou legislativou. V roce 2024 nebyly provedeny žádné odpisy pohledávek.

(j) 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:

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

- 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 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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 2024

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání.

a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Běžné účty u bank	99 293	21 934
Termínované vklady	0	50 110
Celkem	99 293	72 044

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2024 a k 31.12.2023 jsou oceněné v naběhlé hodnotě dle IFRS 9.

K 31. prosinci 2024 ani k 31. prosinci 2023 nejsou pohledávky za bankami úvěrově znehodnoceny, ani u nich nebylo identifikováno významné zvýšení úvěrového rizika. Výše očekávaných úvěrových ztrát je nevýznamná.

5. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

tis. Kč	Software	Celkem
Pořizovací cena		
K 1. lednu 2023	504	504
Přírůstky	0	0
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2023	504	504
K 1. lednu 2024	504	504
Přírůstky	205	205
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2024	709	709
Oprávky a opravné položky		
K 1. lednu 2023	312	312
Roční odpisy	113	113
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2023	425	425
K 1. lednu 2024	425	425
Roční odpisy	80	80
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2024	505	505
Zůstatková cena		
K 31. prosinci 2023	79	79
K 31. prosinci 2024	204	204

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Právo z užití

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 2023	0	654	654
Přírůstky	55	0	55
Ostatní změny	0	506	506
Úbytky	0	0	0
K 31. prosinci 2023	55	1 160	1 215
K 1. lednu 2024	55	1160	1215
Přírůstky	168	0	168
Ostatní změny	0	-237	-237
Úbytky	0	0	0
K 31. prosinci 2024	223	923	1 146
Oprávky a opravné položky			
K 1. lednu 2023	0	119	119
Roční odpisy	14	293	307
Úbytky	0	0	0
Opravné položky	0	0	0
K 31. prosinci 2023	14	412	426
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
Zůstatková cena			
K 31.12. 2023	41	748	789
K 31.12.2023	164	256	420

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky z obchodních styků	2 799	1 788
Ostatní aktiva celkem	2 799	1 788

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

K 31. prosinci 2024 nejsou ostatní aktiva úvěrově znehodnocena, ani u nich nebylo identifikováno významné zvýšení úvěrového rizika. Výše očekávaných úvěrových ztrát je nevýznamná.

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 71 tis. Kč (31.12.2023: 58 tis. Kč) zahrnují zejména časově rozlišené náklady na webhosting, použití licencí Office 365.

9. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Závazky z obchodních vztahů	24 727	16 657
Závazky vůči zaměstnancům	499	183
Závazky z leasingu	286	782
Dohadné účty pasivní	968	683
Ostatní pasiva celkem	26 480	18 305

Závazky z leasingu k 31. prosinci 2024 ve výši 286 tis. Kč (31.12.2023: 782 tis. Kč) představují závazky z leasingu dle IFRS 16.

Diskontní sazba uplatněná při výpočtu závazků z leasingu k počátku smlouvy k 1. červenci 2021 je ve výši 3,94 %, po modifikaci a prodloužení smlouvy od 1.9.2022 činí sazba 9,28 %, od 1.6.2023 10,32 % a od 1.1.2024 pak 10,13%.

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 2024 a dále nevyfakturované částky za audit k 31.12.2024.

Fondu vznikl k 31. prosinci 2024 smluvní závazek k vyplacení odměn a následných odměn za distribuci investičních akcií Podfondu ve výši 23 740 tis. Kč (31.12.2023: 16 154 tis. Kč), který byl uhrazen v roce 2025.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

10. REZERVY

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	1 516	1 457
Rezervy celkem	1 516	1 457

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

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

Nejvyšší orgán účetní jednotky rozhodl o použití zisku za rok 2023 ve výši 45 180 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 45 180 tis. Kč byl převeden do Nerozděleného zisku z předchozích období.

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

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje použít zisk za rok 2024 ve výši 64 695 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 64 695 tis. Kč převést do Nerozděleného zisku z předchozích období.

12. HODNOTY PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

K 31. 12. 2024 Fond obhospodařuje následující fondy:

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Hodnota obhospodařovaného majetku v investičních fondech:		
Podfond Trigea	11 448 566	7 658 042
Celkem	11 448 566	7 658 042

13. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2024	2023
Úroky z termínovaných vkladů	2 936	2 735
Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem	2 936	2 735

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

14. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2024	2023
Úroky z leasingu	41	71
Náklady na úroky a podobné náklady celkem	41	71

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

15. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z poplatků a provizí		
z obhospodařování, správy, uložení a úschovy hodnot	161 885	113 909
z administrace Podfondu	4 761	3 350
ze vstupních a výstupních poplatků klientů	60 854	31 530
Celkem	227 500	148 789
Náklady na poplatky a provize		
provize za distribuci	-60 852	-31 559
z administrace a řízení rizik Podfondu	-4 761	-3 350
následné odměny za distribuci	-83 843	-58 747
bankovní poplatky	-31	-23
Celkem	-149 487	-93 679
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	78 013	55 110

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2024	2023
Mzdy a odměny zaměstnanců	3 679	2 122
Sociální a zdravotní pojištění	1 005	510
Celkem náklady na zaměstnance	4 684	2 632
z toho: členové orgánů Fondu	3 261	2 310
Ostatní správní náklady	7 672	7 110
z toho: náklady na audit, právní a daňové poradenství	1 106	1 225
Celkem	12 356	9 742

Průměrný počet zaměstnanců Fondu byl následující:

	2024	2023
Zaměstnanci	1	0
Členové představenstva	2	2
Členové dozorčí rady	2	2

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

17. GEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ VÝNOSŮ/NÁKLADŮ DLE OBLASTÍ

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

2023

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem 2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 735	0	0	2 735
Náklady na úroky a podobné náklady	-71	0	0	-71
Výnosy z poplatků a provizí	146 275	2 514	0	148 789
Náklady na poplatky a provize	-91 165	-2 514	0	-93 679
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	- 5	- 2	0	-7
Správní náklady	-9 453	-280	-9	-9 742
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-420	0	0	-420
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	47 896	-282	-9	47 605

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

18. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	68 174	47 605
Daňově neodčitatelné náklady	1 406	897
Daňová ztráta minulých období	0	0
Základ daně	69 580	48 502
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	3 479	2 425
Daň z minulého období	0	0
Odložená daň	0	0
Daň z příjmů celkem	3 479	2 425

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Rezerva na daň z příjmu	-3 479	-2 425
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	1 963	968
Daňová pohledávka (+) / závazek (-) celkem	-1 516	-1 457

Započtený daňový závazek je vykázáný v bodě 10.

19. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky	2 799	1 778
Závazky	20 485	14 461
Podrozvaha – hodnoty převzaté k obhospodařování	11 448 566	7 658 042
tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Výnosy	227 500	148 789
Náklady	136 398	83 787

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 2024

20. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. prosince 2024	V naběhlé	
<i>v tis. Kč</i>	hodnotě	Celkem
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 2023	V naběhlé	
<i>v tis. Kč</i>	hodnotě	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	72 044	72 044
Ostatní aktiva	1 788	1 788
Finanční aktiva celkem	73 832	73 832

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

31. prosince 2023	V naběhlé	
<i>v tis. Kč</i>	hodnotě	Celkem
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	18 305	18 305
Finanční závazky celkem	18 305	18 305

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 smluvní splatnost

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

31. prosince 2024	Účetní	Nedisk.	Do 1	Od 1	Od 3	Od 1 roku	Nad
tis. Kč	hodnota	peněžní toky	měsíce	do 3 měsíců	do 1 roku	do 5 let	5 let
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Leasingový závazek	286	301	25	50	226	0	0
Ostatní pasiva	26 194	26 194	26 036	0	158	0	0
	26 480	26 495	26 061	50	384	0	0

31. prosince 2023	Účetní	Nedisk.	Do 1	Od 1	Od 3	Od 1 roku	Nad
tis. Kč	hodnota	peněžní toky	měsíce	do 3 měsíců	do 1 roku	do 5 let	5 let
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Leasingový závazek	782	865	36	72	324	433	0
Ostatní pasiva	17 523	17 523	17 523	0	0	0	0
	18 305	18 388	17 559	72	324	433	0

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

(iii) Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2024	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč						
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	99 293	0	0	0	0	99 293
<i>splatné na požádání</i>	99 293	0	0	0	0	99 293
<i>ostatní pohledávky</i>	0	0	0	0	0	0
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	204	204
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	420	420
Ostatní aktiva	2 799	0	0	0	0	2 799
Náklady a příjmy příštích období	0	71	0	0	0	71
Celkem aktiva	102 092	71	0	0	624	102 787
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

k 31. prosinci 2023	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč						
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	72 044	0	0	0	0	72 044
<i>splatné na požádání</i>	21 934	0	0	0	0	21 934
<i>ostatní pohledávky</i>	50 110	0	0	0	0	50 110
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	79	79
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	789	789
Ostatní aktiva	1 788	0	0	0	0	1 788
Náklady a příjmy příštích období	0	58	0	0	0	58
Celkem aktiva	73 832	58	0	0	868	74 758
Ostatní pasiva	17 446	448	411	0	0	18 305
Rezervy	0	1 457	0	0	0	1 457
Vlastní kapitál	0	0	0	0	54 996	54 996
Celkem závazky	17 446	1 905	411	0	54 996	74 758
Gap	56 386	-1 847	-411	0	-54 128	0
Kumulativní gap	56 386	54 539	54 128	54 128	0	0

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

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 2024					
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	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	99 007

K 31. prosinci 2023					
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	72 044	0	0	0	72 044
Celkem úrokově citlivá aktiva	72 044	0	0	0	72 044
Ostatní pasiva	89	282	411	0	782
Celkem úrokově citlivá pasiva	89	282	411	0	782
Gap	71 955	-282	-411	0	71 262
Kumulativní gap	71 955	71 673	71 262	71 262	71 262

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

(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 2022 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 regulatormi 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:

- 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.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

- 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 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 kótovanou 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.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

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	31.12.2024			
	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

tis. Kč	31.12.2023			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	72 044	0	72 044
Ostatní finanční aktiva	0	1 788	0	1 788
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky	0	18 305	0	18 305

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2024 ani 2023 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).

(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 31.12.2024 ani k 31.12.2023 není žádný finanční nástroj, který by byl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

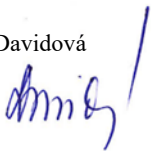
Rok končící 31. prosince 2023

23. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE

Veškeré účetní transakce jsou zahrnuté v rozvaze.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení Fondu nejsou známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Účetní závěrka sestavena dne: 30. 4. 2025	Razítko a podpis statutárního orgánu: 	Osoba odpovědná za účetnictví: Eva Davidová 	Osoba odpovědná za účetní závěrku: Tomáš Trčka 
		tel.: 604 220 077	tel.: 724 765 034

INFORMACE O PODFONDU

IX. 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 2024 činil 7 770 827 871 kusů, z toho investiční akcie třídy A (CZK) činily 7 541 756 812 kusů a investiční akcie třídy B (EUR) činily 229 071 059 kusů.

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

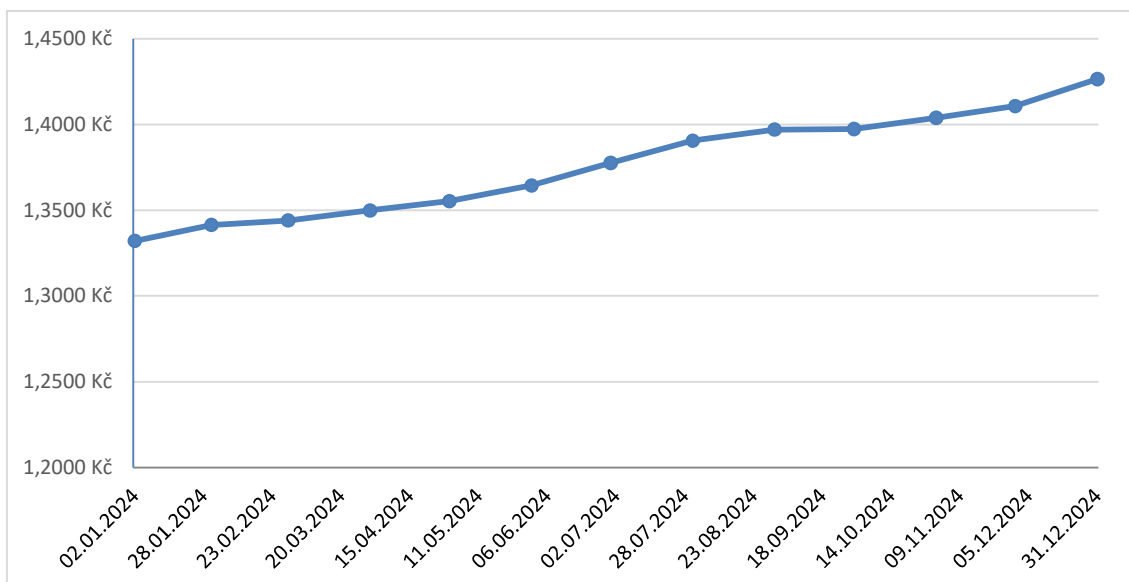
Celkový počet emitovaných investičních akcií v roce 2024 činil 2 628 321 920 kusů, z toho 2 524 577 228 kusů činily investiční akcie třídy A (CZK) a 103 744 692 kusů činily investiční akcie třídy B (EUR).

Celkový počet odkoupených investičních akcií v roce 2024 činil 455 251 039 kusů, z toho 440 367 487 kusů činily investiční akcie třídy A (CZK) a 14 883 552 kusů činily investiční akcie třídy B (EUR).

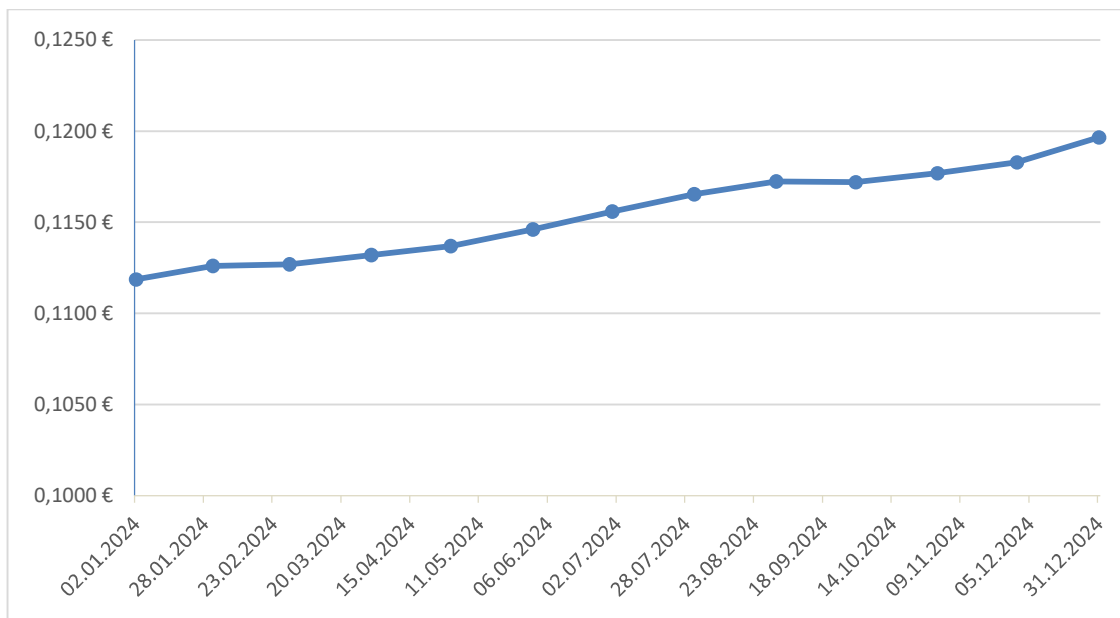
d) Údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii tohoto Podfondu ke konci účetního období

Hodnota fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii k 31. prosinci 2024 činila 1,4265 Kč (třída CZK) a 0,11965 EUR (třída 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



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

	Stav k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)
AKTIVA CELKEM	6 036 517	7 987 938	11 870 516
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 214 636	3 148 939	3 695 913
Pohledávky za bankami a DZ - splatné na požádání	280 958	595 913	595 913
Ostatní pohledávky	1 933 678	2 794 629	3 100 000
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 381 330	1 281 407	1 114 377
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	1 381 330	1 281 407	1 114 377
Dluhové cenné papíry	0	33 555	22 003
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	0	22 003	22 003
Akcie, podílové listy, ETF	0	50 000	54 632
Podílové listy	0	50 000	54 632
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	2 267 488	3 441 985	6 706 333
Ostatní aktiva	173 063	32 052	277 258

- 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
31. 12. 2022	5 763 507 905 Kč	1,2436 Kč / 0,10465 EUR
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

- 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)
31.12.2022	3 177 881	172 788	0
31.12.2023	2 676 664	8 578	-52 405
31.12.2024	6 119 391	19 514	0

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

V průběhu roku 2024 proběhla pravidelná aktualizace údajů uvedených ve statutu Podfondu. Veškeré aktualizace statutu byly vždy řádně zveřejněny na internetových stránkách Společnosti a Fondu 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	3 075 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
o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0

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

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

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. c)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	2 059

- k) **Údaje týkající se prosazování enviromentálních 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 enviromentálních 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

Informace o environmentálních a sociálních vlastnostech jsou k dispozici v příloze výroční zprávy 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.

- 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 akvirovaných 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. 2024:

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 Přikryl

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

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

Depozitářem Podfondu byla v průběhu celého roku 2024 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, s výjimkou některých cenných papírů zahraničních fondů, společnost CLEARSTREAM BANKING, 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg, VAT ID: LU 10294056, společnost The Bank of New York Mellon SA/NV, 46 Rue Montoyerstraat, B-1000 Brussels, Belgium, Bank Pekao, 31 Zwirki i Wigury Street, 02-091 Warsaw, Polsko a banky z bankovní

skupiny UniCredit (např. UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien, Schottengasse 6 – 8, Rakousko, UniCredit Bank Hungary Zrt., Szabadság tér 5-6, H-1054 Budapešť, Maďarsko a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraniční banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovensko), a to podle druhu investičního nástroje, země emitenta nebo trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen.

Pověření výkonem činnosti není dotčena odpovědnost 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. 2024), s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období**

Název aktiva	Celková cena pořízení (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Podíl
Galerie Louvre, s.r.o.	226 905	233 338	100%
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	337 133	332 895	100%
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	438 688	484 490	100%
RP Ostrava s.r.o.	42 255	144 669	100%
RP Haná s.r.o.	108 311	175 540	100%
Midpoint 71 Sp. z o.o. (SER POLAND)	1 047 911	1 103 553	100%
SIM Poland Sp. z o.o.	498 022	472 754	100%
TAL Poland Sp. z o.o.	418 944	510 966	100%
TAT Poland Sp. z o.o.	357 548	427 531	100%
Atrium Pankrác s.r.o	2 364 661	2 820 597	100%
Běžné účty CZK	528 223	528 223	n/a
Poskytnuté půjčky CZK	270 585	270 585	n/a
Poskytnuté půjčky EUR	843 792	843 792	n/a
Termínovaný vklad CZK	3 100 000	3 100 000	n/a

- 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 akci**

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 CZ0008043882	161 886

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874 CZ0008043882	4 761

Úplata depozitáři za rozhodné období:

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

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874 CZ0008043882	1 061

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874 CZ0008043882	724

t) Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu

Ke konci roku 2024 bylo v majetku Podfondu devět nemovitostí v devíti nemovitostních společnostech, z toho tři retailové, čtyři kancelářské a dvě 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 zóny 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 pronajimatelná 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 pronajimatelná 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 pronajimatelné 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 Architekti. 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.

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. Złota 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. Złota 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.

- 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 svěření 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 dvoutýdenní 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.

X. 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 2025 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2025 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.

XI. Komentář k vývoji na nemovitostním trhu v roce 2024

Rok 2024 byl ovlivněn doznívajícími dopady makroekonomických výzev roku 2023. Díky normalizaci míry inflace, která dosáhla 2,4 % v roce 2024 došlo k postupnému poklesu úrokových sazeb. Hrubý domácí produkt (HDP) České republiky zaznamenal meziroční růst o 1,0 % zejména díky zvýšení spotřeby domácností a naznačuje mírné oživení ekonomiky.

V oblasti komerčních nemovitostí bylo možné sledovat následující trendy:

- Kancelářský trh: Stabilní úroveň nové nabídky vedla k mírnému nárůstu neobsazenosti díky pokračující optimalizaci kancelářských ploch ze strany nájemců a jejich nižší poptávce po nových prostorech.
- Retailový trh: Postupné oživení díky zlepšení ochoty domácností utrácet, zejména ve druhé polovině roku 2024. Stabilizace Prime yield s pozitivním výhledem díky poklesu úrokových sazeb.
- Průmyslové nemovitosti nadále těžily z relativně robustní poptávky. S přístupnějším financováním se snížil tlak na nominální nárůst yieldu s pozitivním výhledem do roku 2025.

Celkově rok 2024 přinesl postupnou normalizaci transakční aktivity na českém trhu nemovitostí s dominantním podílem domácího kapitálu. Investoři zůstávali nadále obezřetní s ohledem na ekonomická a geopolitická rizika.

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



KPMG Česká republika Audit, s.r.o.

Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře podfondu Podfond Trigea

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Podfond Trigea (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2024 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2024 a přílohy v účetní závěrce, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze v účetní závěrce Fondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit



schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

Statutární auditor odpovědný za zakázku

Ing. Josef Matušů je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky podfondu Podfond Trigea k 31. prosinci 2024, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 30. dubna 2025

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

Ing. Josef Matušů
Director
Evidenční číslo 2578

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: 30. dubna 2024

ROZVAHA
k 31. prosinci 2024

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVA		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3 695 913	3 148 939
<i>v tom:</i>		
<i>a) splatné na požádání</i>	595 913	354 310
<i>b) ostatní pohledávky</i>	3 100 000	2 794 629
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 114 377	1 281 407
<i>v tom:</i>		
<i>b) ostatní pohledávky</i>	1 114 377	1 281 407
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	22 003	33 555
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	54 632	50 000
Účasti s rozhodujícím vlivem	6 706 333	3 441 985
Ostatní aktiva	277 258	32 052
Aktiva celkem	11 870 516	7 987 938

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
PASIVA		
Ostatní pasiva	421 950	327 937
Rezervy	0	1 959
<i>v tom:</i>		
<i>a) na daně</i>	0	1 959
Cizí zdroje celkem	421 950	329 896
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	11 448 566	7 658 042
Pasiva celkem	11 870 516	7 987 938

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: 30. dubna 2024

PODROZVAHA
k 31. prosinci 2024

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		
Podrozvahová aktiva		
Pohledávky z pevných termínových operací	6 119 391	2 676 664
Hodnoty předané k obhospodařování	11 448 566	7 658 042
Podrozvahová pasiva		
Závazky z pevných termínových operací	6 099 876	2 720 491

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: 30. dubna 2024

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY **za rok končící 31. prosince 2024**

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy	245 674	281 806
Náklady na úroky a podobné náklady	-4 006	0
Výnosy z poplatků a provizí	2 444	410
Náklady na poplatky a provize	-503	-4 498
Zisk nebo ztráta z finančních operací	25 403	50 422
Správní náklady	-169 945	-120 310
<i>b) ostatní správní náklady</i>	<i>-169 945</i>	<i>-120 310</i>
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	99 067	207 830
 Daň z příjmů	 -4 955	 -10 393
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	94 112	197 437
z toho: vztahující se k čisté hodnotě aktiv náležející držitelům investičních akcií	94 112	197 437

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

Podfond Trigea (dále jen „Fond“) je k datu sestavení účetní závěrky jediným podfondem vytvořeným společností Trigea nemovitostní fond, SICAV a.s. (dále jen „Společnost“). Fond 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 Fond určil novou třídu investičních akcií – třídu B (ISIN: CZ0008043882), jejíž první emise proběhla v květnu 2022.

Fond je nesamosprávným investičním fondem s právní osobností se zaměřením na investice do nemovitostí. Fond 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 ve Fondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Fondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

Informace o administrátorovi

V průběhu celého roku 2024 byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu podle § 38 odst. 1 písm. s) (resp. odst. 2 písm. b)) ZISIF, tj. nabízení investic do Fondu, společnost Partners Financial Services, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Praha 4, PSČ 149 00.

V průběhu celého roku 2024 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 2024 byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu podle § 38 odst. 1 písm. c) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, tj.: vnitřní audit, společnost Complplex, 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 Fondu je společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „Depozitář“), člen bankovní skupiny UniCredit, IČ: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídí a věst peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

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

Investiční strategie

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.

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

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

Statut Fondu (dále jen „Statut“) byl předložen České národní bance. Znění Statutu platné k rozvahovému dni bylo schváleno představenstvem Společnosti s účinností ke dni 1. června 2023, přičemž se jednalo o přijetí změn nepodléhajících předchozímu schválení Českou národní bankou.

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

Výše úplaty za obhospodařování majetku Fondu se skládá z maximálně 2 % z průměrné roční hodnoty fondového kapitálu a je hrazena Společností z majetku Fondu, a z podílu na zhodnocení vlastního 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 Fondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Fondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

(c) Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Tomáš Trčka
	člen	Pavel Novák
Dozorčí rada	předseda	Martin Oliva
	člen	Radim Lukeš

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

(d) Změny v obchodním rejstříku

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

Skutečnost	Původní záznam	Od	Nový záznam	Od
Člen dozorčí rady	RADIM LUKEŠ , dat. nar. 13. května 1972 Čílova 275/15, Veleslavín, 162 00 Praha 6	13. března 2019	RADIM LUKEŠ , dat. nar. 13. května 1972 Čílova 275/15, Veleslavín, 162 00 Praha 6 Den zániku členství: 13. března 2024	21. března 2024
Člen dozorčí rady			RADIM LUKEŠ , dat. nar. 13. května 1972 Čílova 275/15, Veleslavín, 162 00 Praha 6 Den vzniku členství: 14. března 2024	21. března 2024

(e) Organizační struktura

Statutárním orgánem Společnosti je dvou členné představenstvo. Představenstvu je podřízeno oddělení obhospodařování. Činnosti řízení rizik, řízení likvidity, činnost vypořádání jsou na základě smlouvy svěřeny Partners investiční společnost, 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 2024. Běžné účetní období je od 1.1.2024 do 31.12.2024. Minulé účetní období je od 1.1.2023 do 31.12.2023.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména:

- den výplaty nebo převzetí oběživa,
- den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů,
- den provedení platby,
- den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu,
- den sjednání a den vypořádání spotových obchodů, tj. nákup nebo prodej finančních nástrojů nebo komodit s takovým termínem dodání, kdy období od sjednání obchodu do jeho vypořádání není delší než 2 dny,
- den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty,

Účetní jednotka zvolila, že spotové obchody (tj. účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání) se v den sjednání obchodu vykazují přímo v příslušné položce aktiv nebo pasiv.

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

(b) 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 2024

(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 2024

- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách 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.

Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu 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 Fondu z důvodu měsíčního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Fond 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 nespacenou 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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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 užitky 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 nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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.

(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).

(c) 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“.

(d) Cenné papíry

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy 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. vykazány ve výkazu zisku a ztráty) a znehodnocení (impairment) není účtováno do zisku nebo ztráty (tj. vykazáno ve výkazu zisku a ztráty). Přijaté dividendy jsou vykazovány 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 vykazovány v Čisté hodnotě aktiv

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

náležící 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.

(e) 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 vykázány 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 vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ ve výkazu zisku a ztráty.

(f) 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 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(g) 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 Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(h) 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.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

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

(i) 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.

(j) 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 diskontované hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“, „Pohledávky z opcí“, „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Fond 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. Pokud není níže uveden opak, pak zisky a ztráty ze změny reálných hodnot derivátů držených 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 Fondem aplikováno z důvodů administrativní náročnosti

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

(k) Vydané investiční akcie Fondu

V květnu 2022 došlo k emisi nové třídy investičních akcií – třídy B (EUR). Fond 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 a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky a v rozvaze vykázány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům“. Výsledná částka položky „Čistá hodnota aktiv náležející podílníkům (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty podílových listů. Hodnota podílových listů je ve výkazech vyjádřena v českých korunách.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících podílníkům“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „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 investičních akcií je ve výkazech vyjádřena v českých korunách. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

(l) Výnosy z dividend

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

(m) 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.

(n) 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 2024

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání. Fond ukládá peněžní prostředky na termínované vklady u bank.

a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Běžné účty u bank	595 913	354 310
Termínované vklady u bank	3 100 000	2 794 629
Celkem	3 695 913	3 148 939

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2024 a k 31.12.2023 jsou oceněné ve FVTPL dle IFRS 9.

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

c) Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky z úvěrů	1 114 377	1 281 407
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	1 114 377	1 281 407

d) Pohledávky za nebankovními subjekty dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31.12.2024 a k 31.12.2023 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

e) Poskytnuté pohledávky za nebankovními subjekty

	31.12.2024					
Poskytnuté pohledávky za klienty	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			

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

	31.12.2023					
Poskytnuté pohledávky za klienty	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.	6 805	EUR	168 247	11,173	6,5	2
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	15 556	EUR	384 626	12,493	20	16
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	11 499	EUR	284 321	11,173	5	2,4
RP Haná s.r.o.	275 463	CZK	275 463	13,89	6,3	4
RP Ostrava s.r.o.	5 666	EUR	140 098	11,173	6,3	4
SIM Poland Sp. z o.o.	123	EUR	3 048	6,49	4	4,7
TAL Poland Sp. z o.o.	1 036	EUR	25 604	5,682	6	5,25
Celkem			1 281 407			

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

f) 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 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
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

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

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 2023							
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	20	37 000	100%	100%	49 199
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	100	30 000	100%	100%	94 186
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	Bucharova, Praha 5	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	110	12 000	100%	100%	472 014
RP Haná s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	2 010	68 301	100%	100%	108 796
RP Ostrava s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	2 010	32 187	100%	100%	84 290
Midpoint 71 Sp. z o.o. (SER POLAND)	Złota 59, Warszawa	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	11 436	1 047 911	100%	100%	1 154 422
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszawa	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	5 252	497 449	100%	100%	466 642
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszawa	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	4 747	414 152	100%	100%	496 637
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszawa	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	5 541	484 327	100%	100%	515 799
Celkem			31 226	2 622 165			3 441 985

Upsané akcie nebo podíly na základním kapitálu

tis. Kč		Počet akcií v ks	Jmenovitá	Pořizovací
Název	Sídlo	nebo podíl v %	hodnota	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
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, Warszawa	100%	11 829	1 047 911
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszawa	100%	5 432	498 022
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszawa	100%	4 910	418 945
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszawa	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

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

tis. Kč Název	Sídlo	Počet akcií v ks nebo podíl v %	Jmenovitá hodnota	Pořizovací cena
K 31. prosinci 2023				
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	162 912
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	Bucharova, Praha 5	100%	110	381 032
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%	11 436	1 047 911
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100%	5 252	498 022
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100%	4 747	418 945
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100%	5 541	489 914
Celkem			31 226	3 136 499

Oceňovací rozdíly z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem k 31.12.2024 činily 947 500 tis. Kč (31.12.2023: 384 346 tis. Kč).

7. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

a) Dluhové cenné papíry dle druhu

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Dluhové CP vydané nefinančními institucemi	22 003	33 555
Čistá účetní hodnota	22 003	33 555

b) Dluhové cenné papíry dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Dluhové CP oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	22 003	33 555
Čistá účetní hodnota	22 003	33 555

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

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

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Dluhové CP vydané nefinančními institucemi		
Nekótované na burze	22 003	33 555
Celkem	22 003	33 555

8. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

a) **Akcie, podílové listy a ostatní podíly dle druhu**

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Podílové listy vydané finančními institucemi	54 632	50 000
Čistá účetní hodnota	54 632	50 000

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

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	54 632	50 000
Čistá účetní hodnota	54 632	50 000

9. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Kladná reálná hodnota derivátů	19 514	8 579
Ostatní aktiva	250 000	23 473
Zúčtování se státním rozpočtem – daňová pohledávka	7 614	0
Dohadné účty aktivní	130	
Ostatní aktiva celkem	277 258	32 052

Ostatní aktiva představují uhrazenou částku do doby přijetí investičních akcií Podfondu MERITY. Položka dohadné účty aktivní zahrnuje očekávané platby za trailer fee.

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

10. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Závazky vůči akcionářům	408 370	273 247
Závazky z přijatých kolaterálů	9 660	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	52 405
Ostatní závazky	0	10
Dohadné účty pasivní	3 920	2 275
Ostatní pasiva celkem	421 950	327 937

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

11. REZERVY

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	0	1 959
Rezervy celkem	0	1 959

Položka Zúčtování se státním rozpočtem obsahuje v roce 2023 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. K 31.12.2024 eviduje Podfond daňovou pohledávku uvedenou v ostatních aktivech.

12. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Fond nemá základní kapitál.

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je tvořena k 31.12.2024 z 7 541 756 812 ks vydaných investičních akcií třídy A (CZK) a 229 071 059 ks vydaných investičních akcií třídy B (EUR). (31.12.2023: 5 457 547 071 ks vydaných investičních akcií třídy CZK a 140 209 919 ks vydaných investičních akcií třídy EUR).

Základem pro stanovení ceny investičních akcií Fondu pro účely vydávání investičních akcií Fondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Fondu 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 stanovené prodejní ceny.

Hodnota investiční akcie třídy A (CZK) Fondu k 31.12.2024 činila 1,4265 Kč (31.12.2023: 1,3321 Kč), a hodnota investiční akcie třídy B (EUR) Fondu k 31.12.2024 činila 0,11965 EUR (31.12.2023: 0,11187 EUR).

V důsledku emise nové investiční třídy došlo k 1. květnu 2022 ke změně klasifikace vydaných finančních nástrojů.

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks:

v ks	Třída CZK	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2022	4 499 338 753	66 558 942	4 565 897 695
Vydané během roku 2023	1 363 566 460	83 804 204	1 447 370 664
Odkoupené během roku 2023	-405 358 142	-10 153 227	-415 511 369
Zůstatek k 31. prosinci 2023	5 457 547 071	140 209 919	5 597 756 990
Vydané během roku 2024	2 524 577 228	103 744 692	2 628 321 920
Odkoupené během roku 2024	-440 367 487	-14 883 552	-455 251 039
Zůstatek k 31. prosinci 2024	7 541 756 812	229 071 059	7 770 827 871

v tis. Kč	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií		
	Třída CZK	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2022	5 595 540	167 968	5 763 508
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií v roce 2023	1 674 668	219 866	1 894 534
Zůstatek k 31. prosinci 2023	7 270 208	387 834	7 658 042
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií v roce 2024	3 488 100	302 424	3 790 524
Zůstatek k 31. prosinci 2024	10 758 308	690 258	11 448 566

13. NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ A 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 2023 ve výši 197 437 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 197 437 tis. Kč byl převeden do Nerozděleného zisku z předchozích období, který je součástí 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 2024 ve výši 94 112 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 94 112 tis. Kč převést do Nerozděleného zisku z předchozích období, který je součástí 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	31.12.2024			31.12.2023		
	Podrozvahové položky		Reálná hodnota	Podrozvahové položky		Reálná hodnota
	Pohl.	Záv.		Pohl.	Záv.	
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace	6 119 391	6 099 877	19 514	2 676 664	2 720 491	-43 827
Celkem	6 119 391	6 099 877	19 514	2 676 664	2 720 491	-43 827

Podrozvahové pohledávky a závazky představují diskontované 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 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
K 31. prosinci 2023						
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace (pohledávky)	2 061 114	615 550	0	0	0	2 676 664
Termínové měnové operace (závazky)	2 096 700	623 791	0	0	0	2 720 491

15. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování Společnosti.

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

16. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

tis. Kč	2024	2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů	94 417	120 331
z úvěrů	151 256	161 475
Celkem	245 674	281 806
Náklady na úroky		
z úvěrů	-4 006	0
Celkem	-4 006	0
Čistý úrokový výnos	241 668	281 806

17. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

tis. Kč	2024	2023
Ostatní poplatky	2 444	410
Výnosy z poplatků a provizí celkem	2 444	410
Ostatní poplatky	-503	-4 498
Náklady na poplatky a provize celkem	-503	-4 498
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	1 941	-4 088

18. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

tis. Kč	2024
Zisk/(ztráta) z operací s CP	6 472
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	-24 303
Kurzové rozdíly	33 832
Přecenění ostatních FVTPL nástrojů	9 403
Celkem	25 403
tis. Kč	2023
Zisk/(ztráta) z operací s CP	3 055
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	34 724
Kurzové rozdíly	14 689
Přecenění ostatních FVTPL nástrojů	-2 046
Celkem	50 422

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

b) Čistý zisk nebo ztráta z FVTPL nástrojů

tis. Kč	2024
Čistý zisk nebo ztráta z finančních nástrojů povinně oceněných ve FVTPL	
Investice do CP	6 472
Deriváty držené za účelem řízení rizik	-24 303
Přecenění ostatních FVTPL nástrojů	9 403
Mezisoučet	-8 429
Ostatní - kurzové rozdíly	33 832
Zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	25 403

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

tis. Kč	2023
Čistý zisk nebo ztráta z finančních nástrojů povinně oceněných ve FVTPL	
Investice do CP	3 055
Deriváty držené za účelem řízení rizik	34 724
Přecenění ostatních FVTPL nástrojů	-2 046
Mezisoučet	35 733
Ostatní - kurzové rozdíly	14 689
Zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	50 422

19. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2024	2023
Náklady za obhospodařování fondu	161 886	113 909
Náklady na administraci	4 761	3 350
Náklady depozitáři	1 513	1 512
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	1 061	909
Ostatní služby	724	630
Správní náklady celkem	169 945	120 310

Fond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se Statutem. Poplatek za obhospodařování v roce 2024 činil 1,7 % (2023: 1,7 %) průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu ve Fondu, poplatek za administraci činil 0,05 % p.a. (2023: 0,05 % p.a. Poplatek Depozitáři po celé období roku 2024 činil 0,1 % p. a. (2023: 0,1 % p. a.) hodnoty vlastního kapitálu ve Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, avšak jen do stanovené maximální roční výše.

20. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Celkem 2024	Celkem 2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy	243 943	1 731	245 674	281 806
Náklady na úroky a podobné náklady	0	-4 006	-4 006	0
Výnosy z poplatků a provizí	2 444	0	2 444	410
Náklady na poplatky a provize	-503	0	-503	-4 498
Zisk nebo ztráta z finančních operací	36 519	-11 116	25 403	50 422
Správní náklady	-169 945	0	-169 945	-120 310
Celkem	112 458	-13 391	99 067	207 830

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

21. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2024	2023
Daň splatná za běžné účetní období	4 953	10 392
Daň splatná za minulá účetní období	2	1
Celkem	4 955	10 393

(b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2024	2023
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	99 067	207 830
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Mezisoučet	99 067	207 830
Daň vypočtená při použití sazby 5 % (2022: 5 %)	4 953	10 392
Daň minulého období	2	1
Celkem	4 955	10 393

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Rezerva na daň z příjmu	-4 953	-10 392
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	12 567	8 433
Daňová pohledávka (+) / závazek (-) celkem	7 614	-1 959

Započtený daňový závazek je k 31.12.2023 vykázáný v bodě 9 a pohledávka k 31.12.2024 v bodě 11.

22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Pohledávky		
Poskytnuté úvěry	1 114 377	1 281 407
Majetkové účasti	6 706 333	3 441 985
Ostatní aktiva	0	0
Závazky		
Úplata za obhospodařování fondů	2 719	1 727
Úplata za administrativní poplatky fondů	80	51
Závazky vůči držitelům investičních akcií	408 370	273 247

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Výnosy		
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů	151 256	161 475
Náklady		
Úplata za obhospodařování fondů	161 886	113 909
Úplata za administrativní poplatek fondu	4 761	3 350

Pohledávky za společnostmi, v nichž Fond vykonává rozhodující vliv

Poskytnuté úvěry

tis. Kč	K 1. lednu 2023	Úroky	Přírůstky	Úbytky	Kurzové přecenění	K 31. prosinci 2023
Galerie Louvre, s.r.o.	158 191	17 858	0	-11 838	4 036	168 247
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	331 088	43 818	0	0	9 720	384 626
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	247 995	29 155	0	0	7 171	284 321
RP Haná s.r.o.	252 856	37 607	0	-15 000	0	275 463
RP Ostrava s.r.o.	122 198	14 366	0	0	3 534	140 098
SIM Poland Sp. Z o.o.	269 002	1 632	0	-266 987	-599	3 048
TAL Poland Sp. z o.o.	0	859	23 912	0	833	25 604
TAT Poland Sp. z o.o.	0	16 180	470 630	-494 663	7 853	0
Celkem	1 381 330	161 475	494 542	-788 488	32 548	1 281 407

tis. Kč	K 1. lednu 2024	Úroky	Přírůstky	Úbytky	Kurzové přecenění	31. prosinci 2024
Galerie Louvre, s.r.o.	168 247	20 063	0	-7 550	3 148	183 908
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	384 626	46 145	0	-225 000	7 614	213 384
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	284 321	32 129	0	-55 058	5 475	266 867
RP Haná s.r.o.	275 463	35 122	0	-40 000	0	270 585
RP Ostrava s.r.o.	140 098	16 066	0	-10 058	2 608	148 715
SIM Poland Sp. Z o.o.	3 048	208	0	0	57	3 313
TAL Poland Sp. z o.o.	25 604	1 523	0		478	27 605
Celkem	1 281 407	151 256	0	-337 666	19 380	1 114 377

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

23. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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

31. prosince 2024	Určené ve	Naběhlá	
<i>v tis. Kč</i>	FVTPL	hodnota	Celkem
4 Ostatní pasiva	421 950	0	421 950
Finanční závazky celkem	421 950	0	421 950

31. prosince 2023	Povinně ve	FVOCI -	
<i>v tis. Kč</i>	FVTPL	majetkové	Celkem
		nástroje	
3 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3 148 939	0	3 148 939
4 Pohledávky za nebankovními subjekty	1 281 407	0	1 281 407
Dluhové cenné papíry	33 555	0	33 555
Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	50 000	0	50 000
8 Účasti s rozhodujícím vlivem	0	3 441 985	3 441 985
11 Ostatní aktiva	32 052	0	32 052
Finanční aktiva celkem	4 545 953	3 441 985	7 987 938

31. prosince 2023	Určené ve	Naběhlá	
<i>v tis. Kč</i>	FVTPL	hodnota	Celkem
4 Ostatní pasiva	327 937	0	327 937
Finanční závazky celkem	327 937	0	327 937

24. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

c) Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

- úvěrové riziko;
- riziko likvidity;
- 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.

d) 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 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 regulačními 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.

Účetní jednotka toto riziko pro určité typy transakcí snižuje využíváním společností zajišťujících 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

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.

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

Dluhové cenné papíry

Fond, 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 2024

Koncentrace dle sektorů

31.12.2024	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	3 695 913	0	3 695 913
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 114 377	1 114 377
Dluhové cenné papíry	0	22 003	22 003
Celkem	3 695 913	1 136 380	4 832 293

31.12.2023 tis. Kč	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	3 148 939	0	3 148 939
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 281 407	1 281 407
Dluhové cenné papíry	0	33 555	33 555
Celkem	3 148 939	1 314 962	4 463 901

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31.12.2024 tis. Kč	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

31.12.2023 tis. Kč	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	3 131 690	17 249	0	3 148 939
Pohledávky za nebankovními subjekty	275 463	1 005 944	0	1 281 407
Dluhové cenné papíry	33 555	0	0	33 555
Celkem	3 440 708	1 023 193	0	4 463 901

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

(iv) Zajištění

Fond snižuje úvěrové riziko vyplývající z derivátů uzavíráním příslušných zajišťovacích smluv a držbou kolaterálu ve formě peněžních prostředků. Fond 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.

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

Repo operace

Fond neprovádí ani neuzavírá repo operace.

(v) Započtení finančních aktiv a finančních závazků

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

e) Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

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

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

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

Fond pravidelně vyhodnocuje riziko likvidity, a to zejména monitorováním změn ve struktuře přílivu a odlivu prostředků účastníků. Fond 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 Fondu za účelem prověření připravenosti Fondu čelit extrémnímu odlivu peněžních prostředků z Fondu 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. účast s rozhodujícím vlivem), nejsou v tabulce zahrnuty:

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

31. prosinec 2024		Účetní	Nedisk. peněžní	Do 1	Od 1	Od 3 měsíců	Od 1 roku	Nad
tis. Kč	Bod	hodnota	toky	měsíce	do 3 měsíců	do 1 roku	do 5 let	5 let
FINANČNÍ 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
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
Příjem		0	0	0	0	0	0	0
Výdaj		0	0	0	0	0	0	0
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:		19 514						
Příjem		0	6 119 391	0	0	6 119 391	0	0
Výdaj		0	-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								
Derivátové závazky								
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:		0						
Výdaj		0	0	0	0	0	0	0
Příjem		0	0	0	0	0	0	0
Celkem derivátové závazky		0	0	0	0	0	0	0

P

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

31.prosinec 2023		Účetní	Nedisk. peněžní	Od 1		Od 3 měsíců	Od 1 roku	Nad
tis. Kč	Bod	hodnota	toky	Do 1 měsíce	do 3 měsíců	do 1 roku	do 5 let	5 let
FINANČNÍ AKTIVA								
Nederivátová aktiva								
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3 148 939	3 152 878	3 152 878		0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 281 407	4 305 362	0		0	0	1 106 671	3 198 692
Dluhové cenné papíry	33 555	43 225	0		3 181	0	40 043	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	50 000	50 000	50 000		0	0	0	0
Ostatní aktiva	23 473	23 473	23 473		0	0	0	0
Celkem nederivátová aktiva	4 537 374	7 574 938	3 226 351		3 181	0	1 146 714	3 198 692
Derivátová aktiva								
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	8 578							
Příjem		618 125	618 125		0	0	0	0
Výdaj		-610 000	-610 000		0	0	0	0
Celkem derivátová aktiva	8 578	8 125	8 125		0	0	0	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY								
Nederivátové závazky								
Ostatní pasiva	275 532	275 532	275 532		0	0	0	0
Celkem nederivátové závazky	275 532	275 532	275 532		0	0	0	0
Derivátové závazky								
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	52 405	0	0		0	0	0	0
Výdaj		-3 325 513	0		-2 707 388	-618 125	0	0
Příjem		3 286 664	0		2 671 114	615 550	0	0
Celkem derivátové závazky	52 405	-38 849	0		-36 274	-2 575	0	0

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

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

k 31. prosinci 2024	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč						
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	3 695 913	0	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 podstatným 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
Čistá hodnota aktiv	0	0	0	0	11 448 566	11 448 566
Ostatní pasiva	421 950	0	0	0	0	421 950
Celkem závazky	421 950	0	0	0	11 448 566	11 870 516
Gap	3 524 093	27 128	922 995	213 385	-4 687 601	0
Kumulativní gap	3 524 093	3 551 221	4 474 216	4 687 601	0	0

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

31.prosince 2023	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč	3 měs.	1 roku	5 let	5 let		
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	3 148 939	0	0	0	0	3 148 939
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	871 177	410 230	0	1 281 407
Dluhové cenné papíry	0	0	33 555	0	0	33 555
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	50 000	50 000
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	3 441 985	3 441 985
Ostatní aktiva	32 052	0	0	0	0	32 052
Celkem aktiva	3 180 991	0	904 732	410 230	3 491 985	7 987 938
Čistá hodnota aktiv	0	0	0	0	7 658 042	7 658 042
Ostatní pasiva	319 697	8 240	0	0	0	327 937
Rezervy	1 959	0	0	0	0	1 959
Celkem závazky	321 656	8 240	0	0	7 658 042	7 987 938
Gap	2 859 335	-8 240	904 732	410 230	-4 166 057	0
Kumulativní gap	2 859 335	2 851 095	3 755 827	4 166 057	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 a fondový vlastní kapitál (NAV) představuje instrumenty bez definitivního data splatnosti. U instrumentů s definitivní splatností je zařazení do časové koše prováděno na bázi zbytkového času do splatnosti daného instrumentu.

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

tis. Kč	31.12.2024	31.12.2023
Celková likvidní aktiva	4 120 249	2 978 362
Podíl likvidních aktiv na čistých aktivech (NAV)	35,99%	38,89%

f) 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 2024

(i) Úrokové riziko

Fond 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.

Fond 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 Fondu jsou řízena tak, aby docházel k maximalizaci jejich reálné hodnoty. Fond nemá omezenou modifikovanou duraci. Úroková expozice je řízena zejména vzhledem k očekávanému vývoji na finančních trzích v souladu s investiční strategií Fondu.

Fond řídí úrokové riziko na denní bázi v souladu s interními přepisy a statutem Fondu.

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).

Fond nepoužívá deriváty pro řízení úrokového rizika.

Níže uvedená tabulka shrnuje nesoulad mezi úrokově citlivými aktivy a závazky Fondu. 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. prosinci 2024						
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		4 832 293

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

k 31.prosinci 2023					
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	3 148 939	0	0	0	3 148 939
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	871 177	410 230	1 281 407
Dluhové cenné papíry	0	0	33 555	0	33 555
Celkem úrokově citlivá aktiva	3 148 939	0	904 732	410 230	4 463 901
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	3 148 939	0	904 732	410 230	4 463 901
Kumulativní gap	3 148 939	3 148 939	4 053 671	4 463 901	4 463 901

(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 Fondu. Měnové riziko je Risk manažerem měřeno na základě modelu hodnoty v riziku (VaR). Měnová expozice je součástí investiční strategie Fondu 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:

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
k 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	67 690	3 628 223	3 695 913
Pohledávky za nebankovními subjekty	843 792	270 585	1 114 377
Dluhové cenné papíry	0	22 003	22 003
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	54 632	54 632
Účasti s podstatným vlivem	6 530 792	175 541	6 706 333
Ostatní aktiva	0	277 258	277 258
Celkem	7 442 274	4 428 242	11 870 516
Ostatní pasiva	0	421 650	421 650
Čistá hodnota aktiv	690 258	10 758 308	11 448 566
Celkem	690 258	11 180 258	11 870 516
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	6 119 391	6 119 391
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	6 099 876	0	6 099 876
Čistá devizová pozice	652 140	-632 755	19 515
tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
k 31. prosinci 2023			
Pohledávky za bankami	475 393	2 673 546	3 148 939
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 005 944	275 463	1 281 407
Dluhové cenné papíry	0	33 555	33 555
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	50 000	50 000
Účasti s podstatným vlivem	3 333 189	108 796	3 441 985
Ostatní aktiva	0	32 052	32 052
Celkem	4 814 526	3 173 412	7 987 938
Ostatní pasiva	0	327 937	327 937
Vlastní kapitál	387 834	7 270 208	7 658 042
Celkem	387 834	7 598 145	7 985 979
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	-610 000	3 286 664	2 676 664
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	3 339 069	-618 578	2 720 491
Čistá devizová pozice	477 623	-519 491	-41 868

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

Tržní rizika plynoucí z investičních aktivit (investičního portfolia) účetní jednotky jsou řízena metodou Value at Risk. Value at Risk představuje potenciální ztrátu z nepříznivého pohybu na trhu v daném časovém horizontu na určité úrovni spolehlivosti. Fond stanovuje Value at Risk pomocí stochastické simulace velkého množství scénářů potenciačního vývoje finančních trhů. 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 hodnoty Value at Risk za jednotlivé typy rizik.

0	31. prosince	Průměr	31. prosince	Průměr
v % z čisté hodnoty aktiv	2024	2024	2023	2023
VaR úrokových nástrojů	0,06	0,28	0,21	0,65
VaR měnových nástrojů	0,43	0,95	1,3	1,30

K 31. prosinci 2024 činilo celkové VaR za všechna tržní rizika 0,50 % čisté hodnoty aktiv (v roce 2023: 1,44 % čisté hodnoty aktiv). Tato hodnota se nerovná součtu VaR za jednotlivá rizika z důvodu korelace mezi jednotlivými riziky.

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.

g) 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 Fondu (vedení příslušných evidencí investičních nástrojů, opatrování majetku depozitářem a ostatní custody služby).

Operační rizika jsou inherentní součástí všech procesů a činností obhospodařování majetku Fondu 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;
 - 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.

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

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;
- znovu provedení 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:

tis. Kč	31.12.2024		
	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 z rozhodujícím vlivem	0	0	6 706 333
Ostatní finanční aktiva	0	277 258	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	421 950	0

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

tis. Kč	31.12.2023		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	3 148 939	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 281 407
Dluhové cenné papíry	0	33 555	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	50 000	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	3 441 985
Ostatní finanční aktiva	0	32 052	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	327 937	0

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2024 ani 2023 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 technicky 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 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 aktiva/pasiva – 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).

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

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

Ostatní pasiva s krátkou dobou splatnosti

Fond 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

Fond 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.

Hlavní vstupy:

	Min	Max	Průměr
Výše úrokové sazby (%)	4,98	13,89	9,77

Účasti s rozhodujícím vlivem

Informace o významných vstupech použitých v rámci ocenění majetkových účasti 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 Fondu 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 Fondu.

a) Retailová aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	0,11	150,57	22,33
Yield (%)	-	-	6,54%

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2024

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 %	8 891 732	9 359 718	9 827 703
	0 %	8 211 701	8 643 895	9 076 090
	0,50 %	7 628 296	8 029 785	8 431 274

b) Kancelářská aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	7,50	20,08	15,71
Yield (%)	-	-	7,22%

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 %
Yield	-0,50 %	5 587 512	5 881 592	6 175 671
	0 %	5 200 538	5 474 250	5 747 963
	0,50 %	4 863 693	5 119 676	5 375 660

c) Industriální aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	3,96	5,65	4,58
Yield (%)	-	-	6,35%

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 %
Yield	-0,50 %	1 978 811	2 082 959	2 187 107
	0 %	1 823 050	1 919 000	2 014 950
	0,50 %	1 690 021	1 778 970	1 867 918

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2024

(v) **Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3**

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
Přirůstky	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

2023 v tis. Kč	Účasti s rozhodujícím vlivem	Pohledávky za nebankovními subjekty	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	2 267 488	1 381 330	3 648 818
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	194 023	194 023
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	266 867	0	266 867
Přirůstky	908 710	494 542	1 403 252
Úbytky	-1 080	-788 488	-789 568
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	3 441 985	1 281 407	4 723 392

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

K 31.12.2024 ani k 31.12.2023 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

26. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE

Veškeré účetní transakce jsou zahrnuté v rozvaze.

27. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení Fondu nejsou známy žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Účetní závěrka sestavena dne: 30. 4. 2025	Razítko a podpis statutárního orgánu: 	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Eva Davidová 	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Tomáš Trčka 
		tel.: 604 220 077	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 31.12.2024 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.

V lednu 2024 byl přidělen certifikát BREEAM International In-Use budově Explora Business Centre, kdy Asset Performance dosáhl hodnocení 72,4 % tj. úroveň EXCELLENT, a Management Performace 62,4 %, tj. úroveň VERY GOOD.

V prosinci 2024 byl přidělen certifikát BREEAM International In-Use 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 Performance 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
Shopping Mall Plzeň	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.

● **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 2024 0%. Fond se zaměřuje na investice do obchodních center, kancelářských budov a logistických areálů.

Podíl investic do energeticky neefektivních aktiv v podobě nemovitostí. Podíl v roce 2024 činil 4,17 %. Pouze jedna budova disponovala na konci roku 2024 průkazem energetické náročnosti budov úrovně D. K datu této zprávy tato budova disponovala průkazem energetické náročnosti budov úrovně C.



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Arkády Pankrác	Nákupní centrum	24,66	ČR
Midpoint 71	Kancelářská budova	9,81	Polsko
Panatonni Park Tricity North	Logistický areál	4,50	Polsko
Explora Business Centre	Kancelářská budova	4,25	Česká republika
Pannatonni Park City Wroclaw III	Logistický areál	4,16	Polsko
My Place II	Kancelářská budova	3,74	Polsko
Retail park Ostrava	Nákupní centrum	2,88	Česká republika
Galerie Louvre	Kancelářská budova	2,03	Česká republika
Retail park Haná	Nákupní centrum	1,52	Česká republika
Shopping Mall Plzeň	Nákupní centrum	1,26	Česká republika

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 1.1.2024-31.12.2024

Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

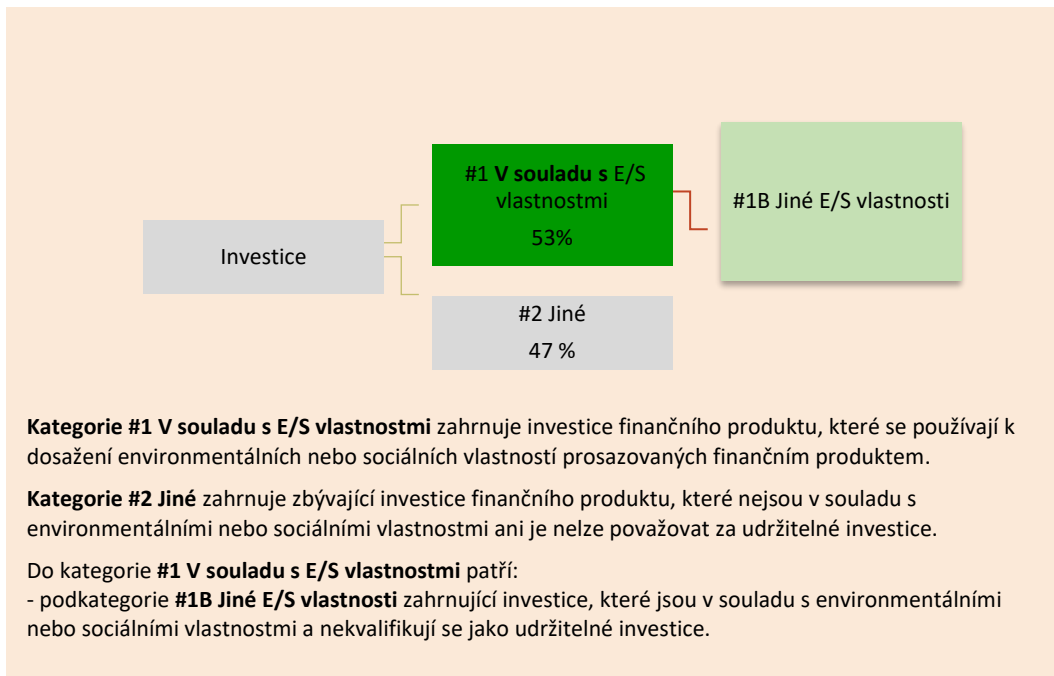
K 31. 12. 2024 disponuje certifikátem BREEAM 29,36 % aktiv v portfoliu podfondu. Z nemovitostí, které nedisponují certifikací BREEAM má k tomu datu štítek energetické náročnosti B či C dalších 2,80 % aktiv. Celkem tedy tyto nemovitosti tvoří 32,16 % portfolia podfondu.

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. 2024 je 58,86 % 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 odpovídá nejlepším výsledkům.



Ano:



Fosilní plyn



Jaderná energie

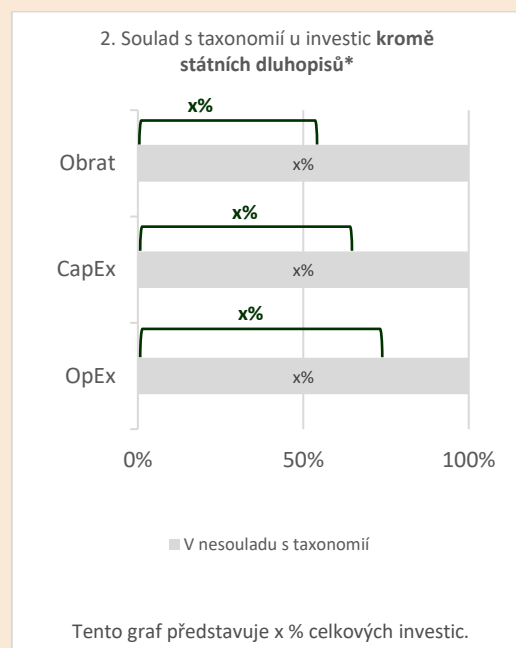
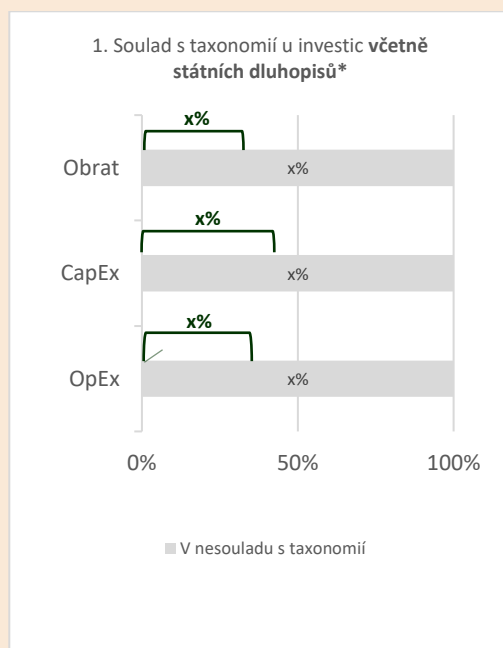


Ne

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 nákladech (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
2023	0%
2024	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?

Byl zvýšen počet nemovitostí s certifikací BREEAM.



Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou? [

Prozatím není určen referenční index pro oblast ESG.

Referenční hodnoty jsou indexy měřící, zda finanční produkt dosahuje environmentálních nebo sociálních vlastností, které prosazuje.