

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

za rok končící 31. prosince 2023

**Obsah**

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

**INFORMACE O FONDU**

- IV. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU, ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA  
ROK 2023 VČETNĚ NÁVRHU NA VYPOŘÁDÁNÍ VÝSLEDKŮ HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2023**
- 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 PODFONU**

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

## I. ÚVODNÍ SLOVO

Rok 2023 znamenal pro Podfond Trigea kromě dovršení zahraniční expanze i podpis dosud největšího obchodu, který je svým objemem významný i v kontextu Středoevropského regionu. Zmíněnou dosud největší akvizicí fondu je obchodní centrum Arkády Pankrác v Praze s více než stovkou nájemců a strategickou lokací na pankrácké planině. Na počátku roku jsme byli aktivní v Polsku, kde došlo k nakoupení dvou nemovitostí. Konkrétně se jednalo o kancelářskou budovu MyPlace II ve Varšavě a dále o nákup logistického parku Wrocław City ve Vratislavi, který je logickým doplňkem portfolia v segmentu městské logistiky.

I přes pokračující geopoliticky a ekonomicky nepříliš příznivou situaci Podfond připsal investorům historicky nejvyšší výnos 7,12 %. Objem aktiv fondu překonal hranici 7,6 miliard korun.

Díky aktivitě fondu na poli správy se podařilo zvýšit inkasované nájemné zejména na projektech, kde bylo v předchozích letech výrazněji investováno do jejich modernizace.

Jsem přesvědčen, že rok 2024 bude pro Podfond Trigea i díky novým akvizicím alespoň stejně úspěšný, jako ten minulý.



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

## II. Základní informace o Fondu a Podfondu

- Obchodní firma:** Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. (dále jen "Fond")
- IČ:** 079 73 179
- Sídlo:** Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4
- Vznik fondu:** Dne 1. 3. 2019 zápis do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou.  
Dne 13. 3. 2019 zápis do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
- Předmět podnikání:** Činnost samosprávného fondu ve smyslu § 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v rozsahu dle povolení České národní banky
- Informace o Fondu:** Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy, IČO: 079 73 179, sídlo: Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, spisová značka: B 24277 vedená u Městského soudu v Praze. Fond je založen na dobu neurčitou. Fond jakožto akciová společnost s proměnným základním kapitálem ve stanovách uvádí namísto základního kapitálu zapisovaný základní kapitál odpovídající částce vložené úpisem zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál společnosti činí 200 000,- Kč a je plně splacen. Fond je samosprávným speciálním fondem kolektivního investování investujícím do nemovitostí.
- Akcie Fondu:** 100 kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě (do května 2022, kdy valná hromada Fondu rozhodla o štěpení zakladatelských akcií, se jednalo o 20 kusových zakladatelských akcií).
- Zakladatelské akcie jsou bez jmenovité hodnoty.
- Orgány Fondu:**
- Představenstvo:** Ing. Tomáš Trčka – předseda představenstva od 27. 7. 2021  
Ing. Pavel Novák – člen představenstva od 1. 2. 2022
- Dozorčí rada:** 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 Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821 (dále jen „**společnost HoldCo**“), která vlastní podíl ve výši 51 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti, společností **Partners Investln, a.s.**, se sídlem Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820 (dále jen „**společnost 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, Záběhlice, 141 00 Praha 4 s podílem 35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti.

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

<b>Podfond:</b>	<b>Podfond Trigea</b> (dále jen "Podfond")
Rozlišení fondu (NID fondu):	75161338
Den vzniku Podfondu:	21. března 2019 (zápis na seznam ČNB)
ISIN 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 regulatorního konsolidačního celku Partners HoldCo, a.s.

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

## INFORMACE O FONDU

### IV. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku, účetní závěrce za rok 2023, včetně návrhu na vypořádání výsledků hospodaření za rok 2023

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

#### Zpráva o podnikatelské činnosti

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

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

Fond vytvořil prozatím jeden podfond, Podfond Trigea, který zahájil vydávání investičních akcií třídy A (CZK) ke dni 1. 4. 2019. Dne 1. dubna 2022 Fond určil novou třídu investičních akcií – třída 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 93 679 tis. Kč (2022 ve výši 83 326 tis. Kč), správními náklady ve výši 7 110 tis. Kč (2022 ve výši 5 611 tis. Kč), odpisy nehmotného majetku ve výši 420 tis. Kč (2022 ve výši 196 tis. Kč). V roce 2023 vygeneroval Fond výnosy z poplatků a provizí ve výši 148 789 tis. Kč (2022 ve výši 120 662 tis. Kč). Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2023 činil 47 605 tis. Kč (2022 činil 29 592 tis. Kč zisku).

Fond se dále v průběhu roku 2023 zaměřil a soustředil svoje kapacity především na zdokonalení a zefektivnění nastavených postupů uvnitř společnosti.

Fond v roce 2023 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 2023 částku 7,6 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 2023.

#### Návrh na vypořádání výsledku hospodaření

Fond v roce 2023 hospodařil se ziskem po zdanění ve výši 45 180 tis. Kč. Představenstvo Fondu navrhne valné hromadě převod zisku roku 2023 na účet nerozděleného zisku minulých let a dále navrhne výplatu dividendy ve výši 45 000 tis. Kč

## Cíle pro rok 2024

- 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.

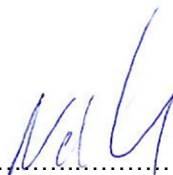
## Účetní závěrka

Účetní závěrka za rok 2023 byla sestavena a ověřena auditorem dne 29. dubna 2024. Dle výroku auditora podává účetní závěrka věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 29. dubna 2024



.....  
**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 2023 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 2023 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 2023 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. 2023), s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období**

<b>Majetek</b>	<b>Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2023</b>
Zůstatky na běžných a termínovaných účtech	72 044
Dlouhodobý hmotný majetek	789
Ostatní aktiva	1 788

**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)

<b>Údaje o:</b>	<b>v tis. Kč</b>
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	1 507
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

<sup>1</sup> 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)

<b>Údaje o:</b>	<b>v tis. Kč</b>
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	1 507

**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 2024 nepředpokládá změny své investiční strategie. Hlavním úkolem Fondu v roce 2024 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. 2023 do 31. 12. 2023

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. 2023 do 31. 12. 2023** (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 %<sup>1</sup> (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

<sup>1</sup> Brno Investment Group s.r.o. vlastní ještě 0,03 % prioritních akcií, které jsou bez hlasovacích práv

je současně jediným jednatelem společnosti Apana a jediným členem správní rady společnosti Element PH.

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.

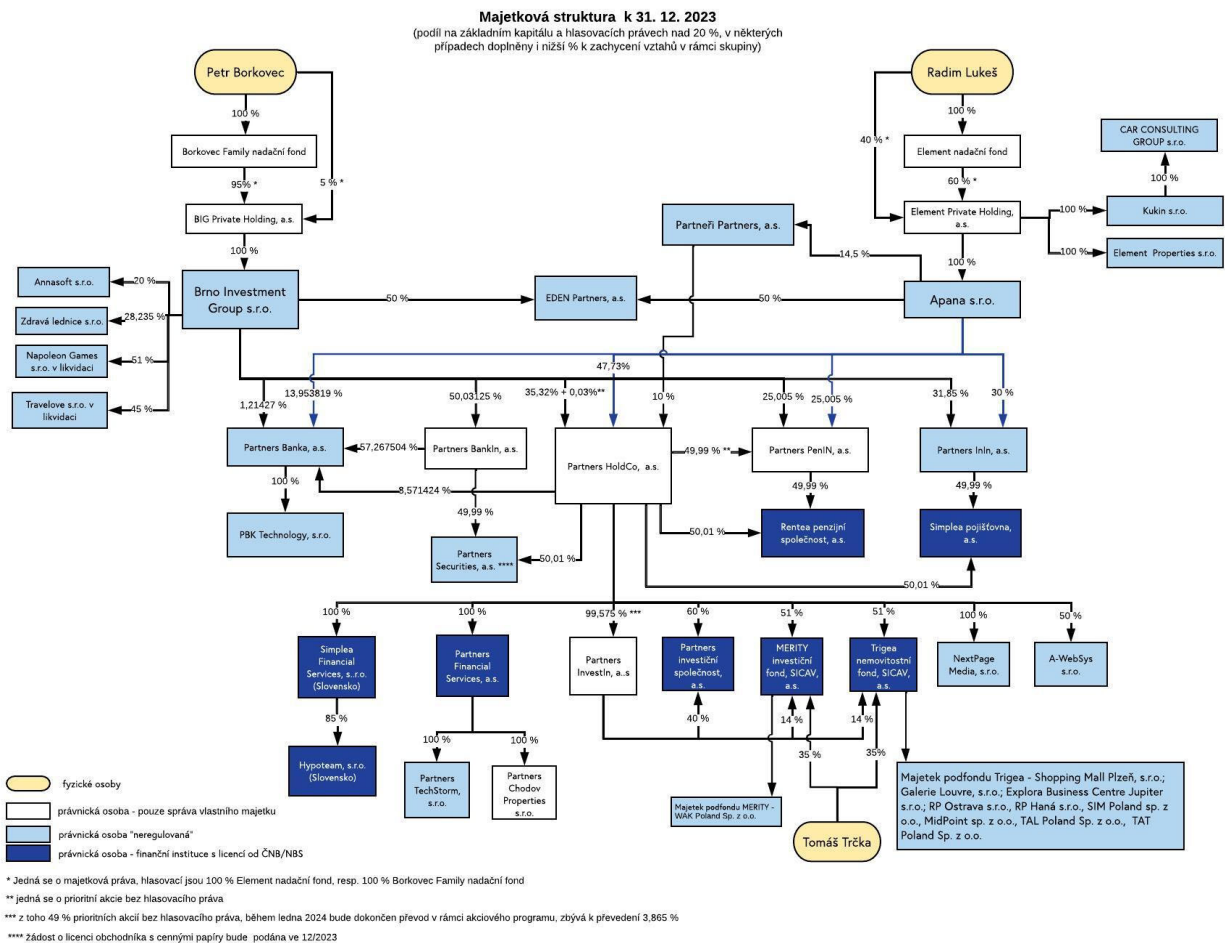
Ovládající osobou společnosti InvestIn je společnost HoldCo, která k 31. 12. 2023 vlastnila podíl ve výši 99,575 % na základním kapitálu (a 51 % na hlasovacích právech) společnosti InvestIn.

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

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

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

## Majetková struktura Společnosti a struktura vztahů s Propojenými osobami ke dni 31. 12. 2023



Představenstvo Společnosti prohlašuje, že v Rozhodném období existovaly vztahy mezi Společností a následujícími Propojenými osobami – společností HoldCo, společností Partners Financial Services, a.s., IČ: 276 99 781 (dále jen „**společnost Partners**“), Partners investiční společností, a.s., Ing. Tomášem Trčkou, Rentea penzijní společností, a.s., Simplea pojišťovnou, a.s., Partners Banka, a.s. a PBK Technology, s.r.o.

### 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 oblastí 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 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 byla v Rozhodném období účinná smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 1. 8. 2022 (původně uzavřená společností Partners, avšak tato smlouva přešla na společnost HoldCo v rámci projektu rozdělení v roce 2022).

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

- Podnájemní smlouva ze dne 14. 9. 2021, ve znění pozdějších dodatků;
- 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 vydané prohlášení ze dne 21. 12. 2023.

Mezi Společností a společností Partners investiční společnost, a.s., IČ: 247 16 006 byly v Rozhodném období účinné následující smlouvy:

- Smlouva o administraci ze dne 30. 7. 2021;
- Smlouva o svěřeni činností ze dne 30. 7. 2021.

Mezi Společností a společností SIMPLEA FINANCIAL SERVICES, s.r.o., IČ: 53 725 654, byly v Rozhodném období účinné smlouvy:

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

Mezi Společností a společností Partners, Simplea pojišťovnou, a.s., Rentea penzijní společností, a.s., Partners investiční společností, a.s., Partners Banka, a.s. a PBK Technology, s.r.o. byla dále v Rozhodném období účinná smlouva o spolupráci mezi společnými správci při zpracování osobních údajů ze dne 15. 3. 2022 (ukončena dne 13. 1. 2023) a dále smlouva o předávání, sdílení a společném zpracování osobních údajů ze dne 13. 1. 2023.

Mezi Společností a společností Partners investiční společnost, a.s., IČ: 247 16 006 a MERITY investiční fond, SICAV, a.s., IČ: 19067291 byla v Rozhodném období uzavřena následující smlouva:

- Rámcová smlouva o vydání investičních akcií společnosti MERITY investiční fond, SICAV, a.s., IČ: 19067291 ze dne 30. listopadu 2023.

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

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

Společnost poskytla společnosti Partners odměnu ve výši 73 835 tis. Kč bez DPH 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 4 374 tis. Kč bez DPH za výkon činnosti investičního zprostředkovatele vyplývající ze Smlouvy o investičním zprostředkování ze dne 28. 3. 2022.

Dne 28. 4. 2023 Společnost vyplatila společnosti HoldCo dividendu ve výši 13 770 tis. Kč, společnosti Partners InvestIn, a.s. dividendu ve výši 3 780 tis. Kč a Ing. Tomášovi Trčkovi dividendu ve výši 9 450 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 Společnostmi 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 jednatelům s péčí řádného hospodáře v zákonné lhůtě a v souladu se ZOK a rozsah Zprávy o vztazích reflektuje účel zákonné úpravy ve vztahu k majetkové struktuře Společnosti.

Stanovisko auditora k této Zprávě o vztazích je uvedeno v rámci výroku auditora k účetní závěrce Společnosti za rok 2023.

V Praze dne 28. 3. 2024



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

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

## ROZVAHA K 31. PROSINCI 2023

	31. prosince 2023 tis. Kč	31. prosince 2022 tis. Kč
<i>Aktiva:</i>		
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	<b>72 044</b>	<b>49 981</b>
<i>V tom a/ splatné na požádání</i>	<i>21 934</i>	<i>35 965</i>
<i>b/ ostatní pohledávky</i>	<i>50 110</i>	<i>14 016</i>
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>79</b>	<b>192</b>
<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>789</b>	<b>535</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	<b>1 788</b>	<b>1 196</b>
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>58</b>	<b>57</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>74 758</b>	<b>51 961</b>
<i>Pasiva:</i>		
<b>Ostatní pasiva</b>	<b>18 305</b>	<b>13 862</b>
<b>Rezervy</b>	<b>1 457</b>	<b>1 283</b>
<i>v tom: a/ na daně</i>	<i>1 457</i>	<i>1 283</i>
<b>Základní kapitál</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Kapitálové fondy</b>	<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	<b>45 180</b>	<b>28 091</b>
<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	<b>3 616</b>	<b>2 525</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>74 758</b>	<b>51 961</b>



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: 29. dubna 2024

**PODROZVAHA  
K 31. PROSINCI 2023**

	31. prosince 2023 tis. Kč	31. prosince 2022 tis. Kč
<b>Podrozvahová pasiva:</b>		
Hodnoty převzaté k obhospodařování	7 658 042	5 763 508

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

	2023 tis. Kč	2022 tis. Kč
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	<b>2 735</b>	<b>561</b>
<b>Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>-71</b>	<b>-21</b>
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>148 789</b>	<b>120 662</b>
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-93 679</b>	<b>-83 326</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>-7</b>	<b>-9</b>
<b>Správní náklady</b>	<b>-9 742</b>	<b>-8 079</b>
<i>V tom: a/ náklady na zaměstnance</i>	<i>-2 632</i>	<i>-2 468</i>
<i>z toho: aa/ mzdy a platy</i>	<i>-2 122</i>	<i>-2 039</i>
<i>ab/ sociální a zdravotní pojištění</i>	<i>-510</i>	<i>-429</i>
<i>b/ ostatní správní náklady</i>	<i>-7 110</i>	<i>-5 611</i>
<b>Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku</b>	<b>- 420</b>	<b>-196</b>
<b>Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>47 605</b>	<b>29 592</b>
<b>Daň z příjmů</b>	<b>-2 425</b>	<b>-1 501</b>
<b>Zisk/Ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>45 180</b>	<b>28 091</b>

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Kapitálové fondy	Zisk/Ztráta běžného období	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<b>Zůstatek k 1. lednu 2022</b>	<b>200</b>	<b>-629</b>	<b>0</b>	<b>8 655</b>	<b>8 226</b>
Převod výsledku hospodaření	0	8 655	0	-8 655	0
Podíly na zisku – vyplacené dividendy	0	-5 500	0	0	- 5 500
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	28 091	28 091
Příplatek mimo základní kapitál – úhrada	0	0	6 000	0	6 000
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>200</b>	<b>2 525</b>	<b>6 000</b>	<b>28 091</b>	<b>36 816</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu 2023</b>	<b>200</b>	<b>2 525</b>	<b>6 000</b>	<b>28 091</b>	<b>36 816</b>
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
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>200</b>	<b>3 616</b>	<b>6 000</b>	<b>45 180</b>	<b>54 996</b>

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

## 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 2023

## (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 představenstva	Ing. PAVEL NOVÁK, dat. nar. 8. prosince 1985 V zahradách 153/18, Útěchov, 644 00 Brno Den vzniku členství: 1. února 2022	23. února 2022		
Člen představenstva			Ing. PAVEL NOVÁK, dat. nar. 8. prosince 1985 Družstevní 2297/22, Řečkovice, 621 00 Brno Den vzniku členství: 1. února 2022	18. února 2023

## (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 2023**

---

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 2023. Běžné účetní období je od 1.1.2023 do 31.12.2023. Minulé účetní období je od 1.1.2022 do 31.12.2022.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

## 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 2023

---

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

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

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

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 2023

---

- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejech nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

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 částí 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 2023

---

## (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 vykazané 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 2023

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 12ti 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 2023

---

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 2023

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 2023

---

## (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. 2023 jsou podle IFRS 9 oceněné v naběhlé hodnotě.

## (i) Odpisy pohledávek

Pohledávky jsou odpisovány v souladu s platnou účetní a daňovou legislativou. V roce 2023 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 2023

---

- 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 2023

## 4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání.

### a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Běžné účty u bank	21 934	35 965
Termínované vklady	50 110	14 016
<b>Celkem</b>	<b>72 044</b>	<b>49 981</b>

### b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2023 a k 31.12.2022 jsou oceněné v naběhlé hodnotě dle IFRS 9.

K 31. prosinci 2023 ani k 31. prosinci 2022 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
<b>Pořizovací cena</b>		
K 1. lednu 2022	298	298
Přírůstky	206	206
Úbytky	0	0
<b>K 31. prosinci 2022</b>	<b>504</b>	<b>504</b>
K 1. lednu 2023	504	504
Přírůstky	0	0
Úbytky	0	0
<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>504</b>	<b>504</b>
<b>Oprávký a opravné položky</b>		
K 1. lednu 2022	210	210
Roční odpisy	102	102
Úbytky	0	0
<b>K 31. prosinci 2022</b>	<b>312</b>	<b>312</b>
K 1. lednu 2023	312	312
Roční odpisy	113	113
Úbytky	0	0
<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>425</b>	<b>425</b>
<b>Zůstatková cena</b>		
<b>K 31. prosinci 2022</b>	<b>192</b>	<b>192</b>
<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>79</b>	<b>79</b>



# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

## 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
<b>Pořizovací cena</b>			
<b>K 1. lednu 2022</b>	0	180	180
<b>Přírůstky</b>	0	0	0
<b>Ostatní změny</b>	0	474	474
Úbytky	0	0	0
<b>K 31. prosinci 2022</b>	<b>0</b>	<b>654</b>	<b>654</b>
K 1. lednu 2023	0	654	654
Přírůstky	55	0	55
Ostatní změny	0	506	506
Úbytky	0	0	0
<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>55</b>	<b>1 160</b>	<b>1 215</b>
<b>Oprávký a opravné položky</b>			
K 1. lednu 2022	0	26	26
Roční odpisy	0	93	93
Úbytky	0	0	0
Opravné položky	0	0	0
<b>K 31. prosinci 2022</b>	<b>0</b>	<b>119</b>	<b>119</b>
K 1. lednu 2023	0	119	119
Roční odpisy	14	293	307
Úbytky	0	0	0
Opravné položky	0	0	0
<b>K 31. prosinci 2023</b>	<b>14</b>	<b>412</b>	<b>426</b>
<b>Zůstatková cena</b>			
<b>K 1.1.2022</b>	<b>0</b>	154	154
<b>K 1.1. 2023</b>	<b>0</b>	<b>535</b>	<b>535</b>
<b>K 31.12. 2023</b>	<b>41</b>	<b>748</b>	<b>789</b>

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

## 7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky z obchodních styků	1 788	1 196
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>1 788</b>	<b>1 196</b>

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

K 31. prosinci 2023 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 58 tis. Kč (31.12.2022: 57 tis. Kč) zahrnují zejména časově rozlišené náklady na webhosting, použití licencí Office 365.

## 9. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Závazky z obchodních vztahů	16 657	12 892
Závazky vůči zaměstnancům	183	166
Závazky z leasingu	782	545
Dohadné účty pasivní	683	259
<b>Ostatní pasiva celkem</b>	<b>18 305</b>	<b>13 862</b>

Závazky z leasingu k 31. prosinci 2023 ve výši 782 tis. Kč (31.12.2022: 545 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 pak 10,32 %.

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 2023 a dále nevyfakturované částky za audit k 31.12.2023.

Fondu vznikl k 31.prosinci 2023 smluvní závazek k vyplacení odměn a následných odměn za distribuci investičních akcií Podfondu ve výši 16 154 tis. Kč (31.12.2022: 12 227 tis. Kč), který byl uhrazen v roce 2024.

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

## 10. REZERVY

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	1 457	1 283
<b>Rezervy celkem</b>	<b>1 457</b>	<b>1 283</b>

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 2022 ve výši 28 091 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 28 091 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 2023 ve výši 45 180 tis. Kč následujícím způsobem:

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

## 12. HODNOTY PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

K 31. 12. 2023 Fond obhospodařuje následující fondy:

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Hodnota obhospodařovaného majetku v investičních fondech:		
Podfond Trigea	7 658 042	5 763 508
<b>Celkem</b>	<b>7 658 042</b>	<b>5 763 508</b>

## 13. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Úroky z termínovaných vkladů	2 735	561
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem</b>	<b>2 735</b>	<b>561</b>

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

## 14. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Úroky z leasingu	71	21
<b>Náklady na úroky a podobné náklady celkem</b>	<b>71</b>	<b>21</b>

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

## 15. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z poplatků a provizí		
z obhospodařování, správy, uložení a úschovy hodnot	113 909	82 212
z administrace Podfondu	3 350	2 418
ze vstupních a výstupních poplatků klientů	31 530	36 032
<b>Celkem</b>	<b>148 789</b>	<b>120 662</b>
Náklady na poplatky a provize		
provize za distribuci	-31 559	-37 736
z administrace a řízení rizik Podfondu	-3 350	-2 418
následné odměny za distribuci	-58 747	-43 152
bankovní poplatky	-23	-20
<b>Celkem</b>	<b>-93 679</b>	<b>-83 326</b>
<b>Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem</b>	<b>55 110</b>	<b>37 336</b>

## 16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Mzdy a odměny zaměstnanců	2 122	2 039
Sociální a zdravotní pojištění	510	429
<b>Celkem náklady na zaměstnance</b>	<b>2 632</b>	<b>2 468</b>
z toho: členové orgánů Fondu	2 632	2 310
<b>Ostatní správní náklady</b>	<b>7 110</b>	<b>5 611</b>
z toho: náklady na audit, právní a daňové poradenství	1 225	820
<b>Celkem</b>	<b>9 742</b>	<b>8 079</b>

Průměrný počet zaměstnanců Fondu byl následující:

	2023	2022
Zaměstnanci	0	0
Členové představenstva	2	2
Členové dozorčí rady	2	2

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

## 17. GEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ VÝNOSŮ/NÁKLADŮ DLE OBLASTÍ

<b>2023</b>				
tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem 2023
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
<b>Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>47 896</b>	<b>-282</b>	<b>-9</b>	<b>47 605</b>

<b>2022</b>				
tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem 2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	561	0	0	<b>561</b>
Náklady na úroky a podobné náklady	-21	0	0	<b>-21</b>
Výnosy z poplatků a provizí	119 953	709	0	<b>120 662</b>
Náklady na poplatky a provize	-80 630	-2 696	0	<b>-83 326</b>
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-1	-8	0	<b>-9</b>
Správní náklady	-7 666	-413	0	<b>-8 079</b>
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-196	0	0	<b>-196</b>
<b>Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>32 709</b>	<b>-3 117</b>	<b>0</b>	<b>29 592</b>

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

## 18. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	47 605	29 592
Daňově neodčitatelné náklady	897	428
Daňová ztráta minulých období	0	0
<b>Základ daně</b>	<b>48 502</b>	<b>30 020</b>
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	2 425	1 501
Daň z minulého období	0	0
Odložená daň	0	0
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>2 425</b>	<b>1 501</b>

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Rezerva na daň z příjmu	-2 425	-1 501
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	968	218
<b>Daňová pohledávka (+) / závazek (-) celkem</b>	<b>-1 457</b>	<b>-1 283</b>

Započtený daňový závazek je vykázán v bodě 10.

## 19. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky	1 778	1 196
Závazky	14 461	11 282
Podrozvaha – hodnoty převzaté k obhospodařování	7 658 042	5 763 508

tis. Kč	2023	2022
Výnosy	148 789	120 662
Náklady	83 787	77 392

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 2023

## 20. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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

<b>31. prosince 2022</b> <i>v tis. Kč</i>	<b>V naběhlé hodnotě</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	49 981	<b>49 981</b>
Ostatní aktiva	1 196	<b>1 196</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>51 177</b>	<b>51 177</b>

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

<b>31. prosince 2022</b> <i>v tis. Kč</i>	<b>V naběhlé hodnotě</b>	<b>Celkem</b>
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	13 862	<b>13 862</b>
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>13 862</b>	<b>13 862</b>

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

## 21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

### a) Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

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

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

#### Systém řízení rizik

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

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

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

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

### b) Úvěrové riziko

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

#### (i) Řízení úvěrového rizika

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

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



# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

## (ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

### Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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

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

## c) Likvidita

### (i) Expozice a řízení rizika likvidity

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

### (ii) Zbytková 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:

<b>31. prosince 2023</b>	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
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>							
<b>Nederivátové závazky</b>							
Leasingový závazek	782	865	36	72	324	433	0
Ostatní pasiva	17 523	17 523	17 523	0	0	0	0
	<b>18 305</b>	<b>18 388</b>	<b>17 559</b>	<b>72</b>	<b>324</b>	<b>433</b>	<b>0</b>

<b>31. prosince 2022</b>	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
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>							
<b>Nederivátové závazky</b>							
Leasingový závazek	545	623	17	35	156	415	0
Ostatní pasiva	13 317	13 317	11 182	2 135	0	0	0
	<b>13 862</b>	<b>13 940</b>	<b>11 199</b>	<b>2 170</b>	<b>156</b>	<b>415</b>	<b>0</b>

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

## (iii) Zbytková doba splatnosti

<b>k 31. prosinci 2023</b>	Do	Od 3 měs.	Od 1	Nad	Bez	<b>Celkem</b>
tis. Kč	3 měs.	do 1 roku	roku do 5 let	5 let	specifik.	
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
<b>Celkem aktiva</b>	<b>73 832</b>	<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>868</b>	<b>74 758</b>
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
<b>Celkem závazky</b>	<b>17 446</b>	<b>1 905</b>	<b>411</b>	<b>0</b>	<b>54 996</b>	<b>74 758</b>
<b>Gap</b>	<b>56 386</b>	<b>-1 847</b>	<b>-411</b>	<b>0</b>	<b>-54 128</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>56 386</b>	<b>54 539</b>	<b>54 128</b>	<b>54 128</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>k 31. prosinci 2022</b>	Do	Od 3 měs.	Od 1	Nad	Bez	<b>Celkem</b>
tis. Kč	3 měs.	do 1 roku	roku do 5 let	5 let	specifik.	
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	49 981	0	0	0	0	49 981
<i>splatné na požádání</i>	35 965	0	0	0	0	35 965
<i>ostatní pohledávky</i>	14 016	0	0	0	0	14 016
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	192	192
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	535	535
Ostatní aktiva	1 196	0	0	0	0	1 196
Náklady a příjmy příštích období	0	57	0	0	0	57
<b>Celkem aktiva</b>	<b>51 177</b>	<b>57</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>727</b>	<b>51 961</b>
Ostatní pasiva	11 092	2 391	379	0	0	13 862
Rezervy	0	1 283	0	0	0	1 283
Vlastní kapitál	0	0	0	0	36 816	36 816
<b>Celkem závazky</b>	<b>11 092</b>	<b>3 674</b>	<b>379</b>	<b>0</b>	<b>36 816</b>	<b>51 961</b>
<b>Gap</b>	<b>40 085</b>	<b>-3 617</b>	<b>-379</b>	<b>0</b>	<b>-36 089</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>40 085</b>	<b>36 468</b>	<b>36 089</b>	<b>36 089</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# 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 expozičních, 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 úrovních tržních úrokových sazeb. Úrokové výnosy a náklady mohou v důsledku takových změn růst i klesat a vytvářet ztráty v případě vzniku neočekávaných pohybů.

<b>K 31. prosinci 2023</b>					
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	72 044	0	0	0	<b>72 044</b>
<b>Celkem úrokově citlivá aktiva</b>	<b>72 044</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>72 044</b>
Ostatní pasiva	89	282	411	0	<b>782</b>
<b>Celkem úrokově citlivá pasiva</b>	<b>89</b>	<b>282</b>	<b>411</b>	<b>0</b>	<b>782</b>
<b>Gap</b>	<b>71 955</b>	<b>-282</b>	<b>-411</b>	<b>0</b>	<b>71 262</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>71 955</b>	<b>71 673</b>	<b>71 262</b>	<b>71 262</b>	<b>71 262</b>

<b>K 31. prosinci 2022</b>					
tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	49 981	0	0	0	<b>49 981</b>
<b>Celkem úrokově citlivá aktiva</b>	<b>49 981</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49 981</b>
Ostatní pasiva	27	139	379	0	<b>545</b>
<b>Celkem úrokově citlivá pasiva</b>	<b>27</b>	<b>139</b>	<b>379</b>	<b>0</b>	<b>545</b>
<b>Gap</b>	<b>49 954</b>	<b>-139</b>	<b>-379</b>	<b>0</b>	<b>49 436</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>49 954</b>	<b>49 815</b>	<b>49 436</b>	<b>49 436</b>	<b>49 436</b>

# 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 regulátormi požadavky.

## 22. REÁLNÁ HODNOTA

### a) Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných penežních 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	31.12.2023			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	72 044	0	<b>72 044</b>
Ostatní finanční aktiva	0	1 788	0	<b>1 788</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>				
Ostatní finanční závazky	0	18 305	0	<b>18 305</b>

tis. Kč	31.12.2022			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	49 981	0	<b>49 981</b>
Ostatní finanční aktiva	0	1 196	0	<b>1 196</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>				
Ostatní finanční závazky	0	13 862	0	<b>13 862</b>

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

V průběhu roku 2023 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

### (ii) Použití 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 31.12.2023 ani k 31.12.2022 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


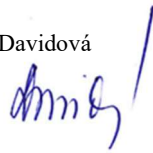

---

## 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: 29. 4. 2024	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



**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 2023, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2023 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 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

## *Základ pro výrok*

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

## *Ostatní informace*

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

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





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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných 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 vzniknout 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 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 29. dubna 2024

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

Ing. Josef Matušů  
Director  
Evidenční číslo 2578

## 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 2023 činil 5 597 756 990 kusů, z toho investiční akcie třídy A (CZK) činily 5 457 547 071 kusů a investiční akcie třídy B (EUR) činily 140 209 919 kusů.

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

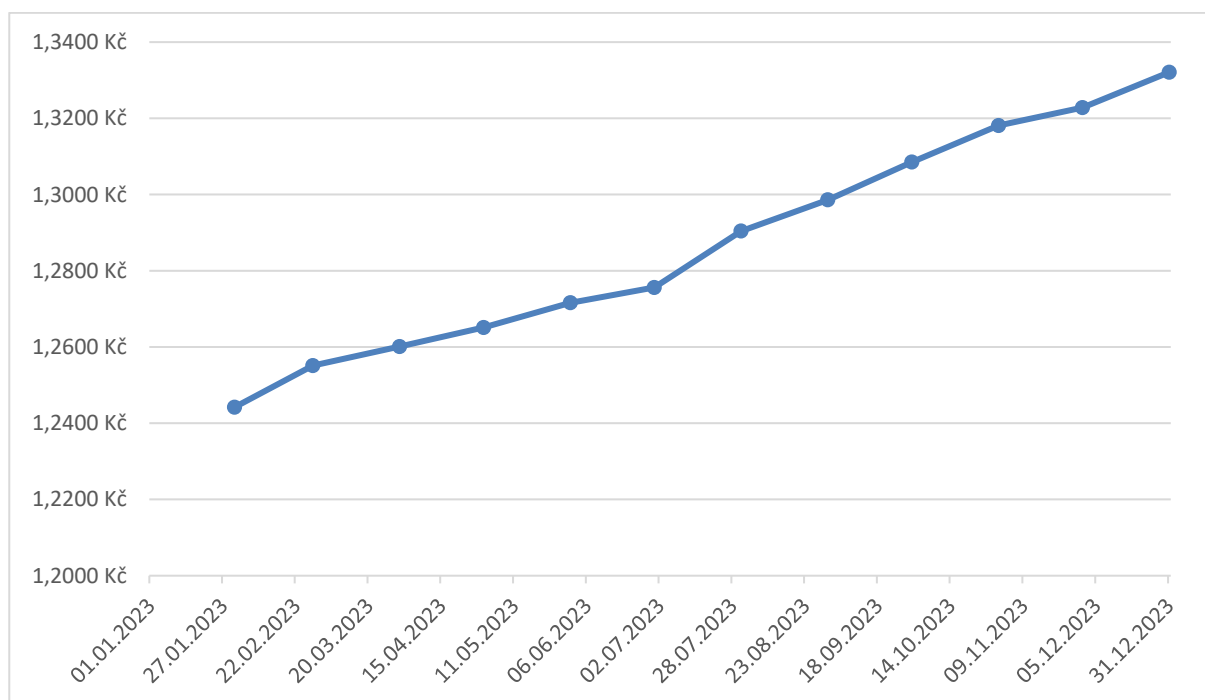
Celkový počet emitovaných investičních akcií v roce 2023 činil 1 447 370 664 kusů, z toho 1 363 566 460 kusů činily investiční akcie třídy A (CZK) a 83 804 204 kusů činily investiční akcie třídy B (EUR).

Celkový počet odkoupených investičních akcií v roce 2023 činil 415 511 369 kusů, z toho 405 358 142 kusů činily investiční akcie třídy A (CZK) a 10 153 227 kusů činily investiční akcie třídy B (EUR).

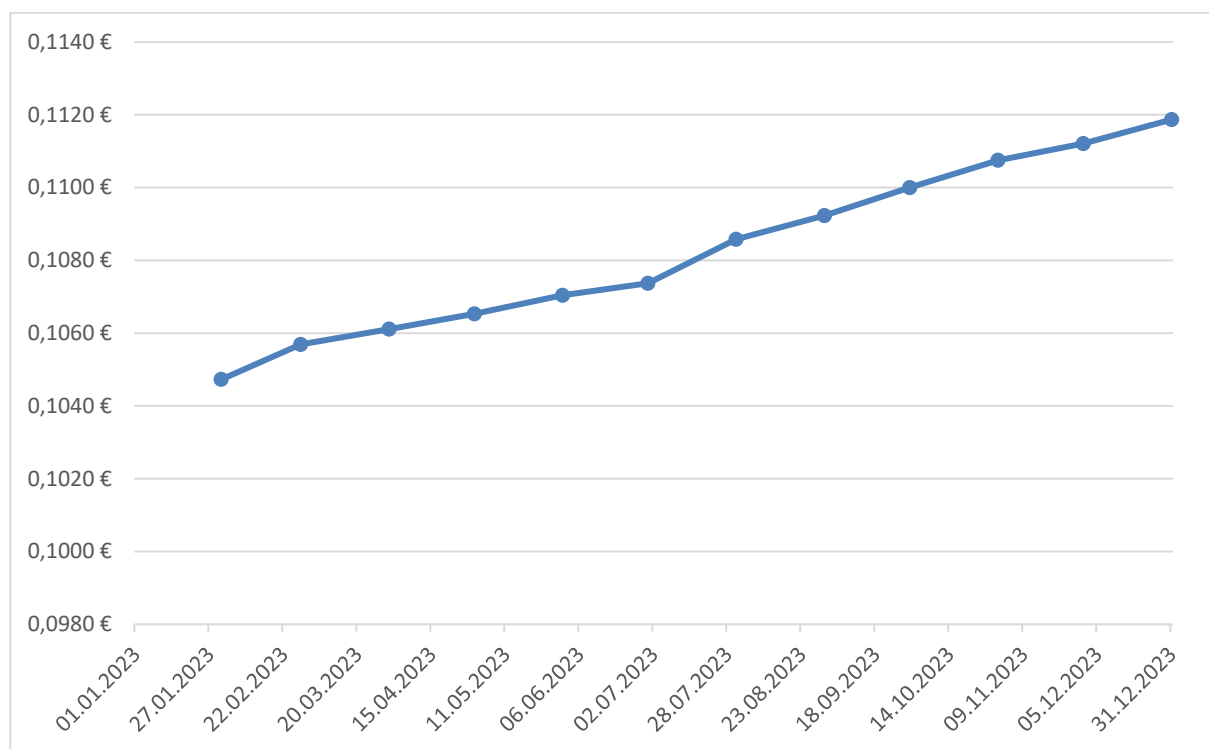
#### d) Údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii tohoto Podfondu ke konci účetního období

Hodnota fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii k 31. prosinci 2023 činila 1,3321 Kč (třída CZK) a 0,11187 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. 2021 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2023 (v tis. Kč)
<b>A K T I V A C E L K E M</b>	<b>3 785 694</b>	<b>6 036 517</b>	<b>7 987 938</b>
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	<b>2 052 394</b>	<b>2 214 636</b>	<b>3 148 939</b>
Pohledávky za bankami a DZ - splatné na požádání	331 454	280 958	354 310
Ostatní pohledávky	1 720 940	1 933 678	2 794 629
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>712 741</b>	<b>1 381 330</b>	<b>1 281 407</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	712 741	1 381 330	1 281 407
<b>Dluhové cenné papíry</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 555</b>
Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	0	0	33 555
<b>Akcie, podílové listy, ETF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
Podílové listy	0	0	50 000
<b>Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem</b>	<b>996 194</b>	<b>2 267 488</b>	<b>3 441 985</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	<b>23 262</b>	<b>173 063</b>	<b>32 052</b>
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>1 103</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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. 2021	3 509 422 122 Kč	1,1687 Kč
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

**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)
31.12.2021	922 392	23 262	0
31.12.2022	3 177 881	172 788	0
31.12.2023	2 676 664	8 578	-52 405

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

V průběhu roku 2023 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	1 507 <sup>1</sup>
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

<sup>1</sup> 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	1 507

- 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, Vratislav (Polsko)	BREEAM Very GOOD
Explora Business Centre, Praha	BREEAM in Use (leden 2024)

- 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. 2023:

#### **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 2023 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 Żwirki 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. 2023), s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období**

Název aktiva	Celková cena pořízení (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Podíl
Majetková účast - Shopping Mall Plzeň s.r.o.	36 343	94 186	100 %
Majetková účast - Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	462 629	472 014	100 %
Majetková účast - RP Ostrava s.r.o.	38 263	84 290	100 %
Majetková účast - RP Haná s.r.o.	67 942	108 796	100 %
Majetková účast - Midpoint 71 Sp. z o.o.	1 115 762	1 154 422	100 %
Majetková účast - SIM Poland Sp. z o.o.	498 002	466 642	100 %
Majetková účast - TAL Poland Sp. z o.o.	72	496 637	100 %
Majetková účast - TAT Poland Sp. z o.o.	72	515 800	100 %
Běžné účty CZK	274 867	274 867	n/a
Běžné účty EUR	79 442	79 442	n/a
Poskytnuté půjčky CZK	275 463	275 463	n/a
Poskytnuté půjčky EUR	1 005 944	1 005 944	n/a
Termínovaný vklad CZK	2 398 679	2 398 679	n/a
Termínovaný vklad EUR	395 950	395 950	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	113 909
	CZ0008043882	

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	3 350
	CZ0008043882	

Úplata depozitáři za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	1 512
	CZ0008043882	

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	909
	CZ0008043882	

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	630
	CZ0008043882	

**t) Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu**

Ke konci roku 2023 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. m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

Správu nemovitosti zajišťuje 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 m<sup>2</sup> 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. m<sup>2</sup> 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 Śląski. 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. m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> prvotřídní pronajimatelné 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 pronajimatelné ploše 38 388 m<sup>2</sup>, z čehož 36 276 m<sup>2</sup> 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 svěřeni činností. Úkolem řízení rizik je identifikovat, měřit a řídit rizika související s činností Podfondu. Nezávislý pohled na strategii a postupy při řízení rizik poskytuje interní audit. Podfond je při své činnosti vystaven několika hlavním typům rizik, přičemž hlavní z nich jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu.

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

Využití pákového efektu není povoleno. Podfond investuje především do derivátů sloužících k zajištění rizik z kolísání měnových trhů a případně k naplnění investiční strategie Podfondu. S využitím derivátů se pojí vedle jiných především riziko protistrany, riziko tržní, kdy se cena podkladového instrumentu bude vyvíjet opačným směrem a riziko měnové, které souvisí s případným nepříznivým vývojem podkladového kurzu.

##### *Rizika související s deriváty*

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

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

Investiční společnost s 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 držených 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

V prvním čtvrtletí 2024 došlo k dokončení dosud největší akvizice Podfondu, a to obchodního centra Arkády Pankrác v Praze.

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 2024 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2024 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 2023**

Z makroekonomického pohledu byl rok 2023 poměrně turbulentní, naplno se projevily vyšší ceny energií a další nepříznivé vlivy napříč ekonomikou. Díky snaze o zkrocení inflace ze strany ČNB prostřednictvím v novodobé historii bezprecedentních úrokových sazeb v prvním pololetí kulminovala míra inflace, aby za celý rok 2023 dosáhla výše 10,7 %. Reálná produkce pak zaznamenala mírný meziroční propad daný především nízkou spotřebou ze strany domácností.

Růst sazeb měl nadále negativní dopad na poptávku po nemovitostech a držel yield pod tlakem. Oproti roku 2022 však došlo k nárůstu zobchodovaného objemu nemovitostí o čtvrtinu na cca 1,3 mld. EUR, z čehož největší část byla v retailovém sektoru. Dominantní byl opět domácí kapitál.

V jednotlivých segmentech komerčních nemovitostí bylo možné sledovat následující vývoj:

- Kancelářský trh zaznamenal v ČR novou nabídku v objemu pouze cca 100 tis. m<sup>2</sup> za celý rok a neobsazenost nadále klesala k úrovni 7 %. Rostoucí úrokové sazby a tím i zdražení financování investorů vedlo k růstu yieldu k hranici 5 % v České republice.
- Retailový trh v roce 2023 trpěl nízkou ochotou domácností utrácet, ke zlomu negativnímu trendu došlo až ke konci roku. Prime yield se mírně zvýšil na úroveň 6,35 %.
- Průmyslové nemovitosti nadále těžily z relativně stabilní poptávky nájemců. Oproti předchozímu období již nedocházelo ke skokovému růstu výše nájemného. Zvýšená cena peněz vedla k růstu yieldu k hranici 5 % v České republice.

Rok 2023 byl ovlivněn vysokou mírou inflace a bojem s ní. Vysoké úrokové sazby zafungovaly v tom smyslu, že ochota domácností utrácet byla po většinu roku nízká. Investoři museli do svých očekávání zahrnout zvyšující se náklady financování. Kapitalizační míra (yield) tak zůstala pod tlakem. Celková transakční aktivita v ČR v roce 2023 překonala rok 2022.

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

**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: 29. dubna 2024

**ROZVAHA**  
**k 31. prosinci 2023**

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022	
<b>AKTIVA</b>			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3 148 939	2 214 636
	<i>v tom:</i>		
	<i>a) splatné na požádání</i>	354 310	280 958
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	2 794 629	1 933 678
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	1 281 407	1 381 330
	<i>v tom:</i>		
	<i>b) ostatní pohledávky</i>	1 281 407	1 381 330
5	Dluhové cenné papíry vydané ostatními osobami	33 555	0
6	Akcie a podílové listy	50 000	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	3 441 985	2 267 488
11	Ostatní aktiva	32 052	173 063
<b>Aktiva celkem</b>		<b>7 987 938</b>	<b>6 036 517</b>

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022	
<b>PASIVA</b>			
4	Ostatní pasiva	327 937	259 860
6	Rezervy	1 959	13 149
	<i>v tom:</i>		
	<i>a) na daně</i>	1 959	13 149
<b>Cizí zdroje celkem</b>		<b>329 896</b>	<b>273 009</b>
9	<b>Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií</b>	<b>7 658 042</b>	<b>5 763 508</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>7 987 938</b>	<b>6 036 517</b>

**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: 29. dubna 2024

**PODROZVAHA**  
**k 31. prosinci 2023**

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022	
<b>PODROZVAHOVÉ POLOŽKY</b>			
<b>Podrozvahová aktiva</b>			
4	Pohledávky z pevných termínových operací	2 676 664	3 177 881
8	Hodnoty předané k obhospodařování	7 658 042	5 763 508
<b>Podrozvahová pasiva</b>			
12	Závazky z pevných termínových operací	2 720 491	3 005 093



**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: 29. dubna 2024

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**za rok končící 31. prosince 2023**

tis. Kč	2023	2022
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	281 806	213 496
4 Výnosy z poplatků a provizí	410	200
5 Náklady na poplatky a provize	-4 498	-917
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	50 422	169 619
9 Správní náklady	-120 310	-87 610
<i>b) ostatní správní náklady</i>	<i>-120 310</i>	<i>-87 610</i>
<b>19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>207 830</b>	<b>294 788</b>
23 Daň z příjmů	-10 393	-15 030
<b>24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>197 437</b>	<b>279 758</b>
z toho: vztahující se k čisté hodnotě aktiv náležející držitelům investičních akcií	197 437	279 758

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

### 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 – třída 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. Obhospodařování 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 2022 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 2022 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 2022 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, zřídit a vést 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 2023

---

### (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

	<b>Funkce</b>	<b>Jméno</b>
<b>Představenstvo</b>	předseda	Tomáš Trčka
	člen	Pavel Novák
<b>Dozorčí rada</b>	předseda	Martin Oliva
	člen	Radim Lukeš

---

---

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

### (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 představenstva	Ing. PAVEL NOVÁK, dat. nar. 8. prosince 1985 V zahradách 153/18, Útěchov, 644 00 Brno Den vzniku členství: 1. února 2022	23. února 2022		
Člen představenstva			Ing. PAVEL NOVÁK, dat. nar. 8. prosince 1985 Družstevní 2297/22, Řečkovice, 621 00 Brno Den vzniku členství: 1. února 2022	18. února 2023

### (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 2023. Běžné účetní období je od 1.1.2023 do 31.12.2023. Minulé účetní období je od 1.1.2022 do 31.12.2022.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

### 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 2023

---

### (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 držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených 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 2023

---

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

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 akci. 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 nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

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

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

### Reklasifikace

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

### **Finanční závazky**

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

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

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

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

### (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, 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 ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

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

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

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

#### Finanční závazky

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

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

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

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



# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

### (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. vykázané ve výkazu zisku a ztráty) a znehodnocení (impairment) není účtováno do zisku nebo ztráty (tj. vykázano ve výkazu zisku a ztráty). Přijaté dividendy jsou vykázané 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 vykázané v Čisté hodnotě aktiv

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

náležící držitelům investičních akcií. Kumulativní zisky a ztráty vykázané v položce Čistá hodnota aktiv náležící 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.

Ovládnutí 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 2023

---

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech 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 2023

---

### (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 §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 2023

### 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	31.12.2023	31.12.2022
Běžné účty u bank	354 310	280 958
Termínované vklady u bank	2 794 629	1 933 678
<b>Celkem</b>	<b>3 148 939</b>	<b>2 214 636</b>

#### b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2023 a k 31.12.2022 jsou oceněné ve FVTPL dle IFRS 9.

### 5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

#### c) Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky z úvěrů	1 281 407	1 381 330
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši</b>	<b>1 281 407</b>	<b>1 381 330</b>

#### d) Pohledávky za nebankovními subjekty dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31.12.2023 a k 31.12.2022 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

#### e) Poskytnuté pohledávky za nebankovními subjekty

Poskytnuté pohledávky za klienty	31.12.2023					
	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
<b>Celkem</b>			<b>1 281 407</b>			

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

Poskytnuté pohledávky za klienty	31.12.2022					
	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.	6 560	EUR	158 191	9,607	6,5	3
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	13 729	EUR	331 088	10,927	20	17
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	10 284	EUR	247 995	9,607	5	3,4
RP Haná s.r.o.	252 856	CZK	252 856	13,89	6,3	5
RP Ostrava s.r.o.	5 067	EUR	122 198	9,607	6,3	5
SIM Poland Sp. z o.o.	11 155	EUR	269 002	4,984	6	5,7
<b>Celkem</b>			<b>1 381 330</b>			

## 6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

### f) Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ost. složky ve vlastním kapitálu	Podíl na zákl. kapitálu	Podíl na hlas. právech	Účetní hodnota
<b>K 31. prosinci 2023</b>							
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, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	11 436	1 047 911	100%	100%	1 154 422
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	5 252	497 449	100%	100%	466 642
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	4 747	414 152	100%	100%	496 637
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	5 541	484 327	100%	100%	515 799
<b>Celkem</b>			<b>31 226</b>	<b>2 622 165</b>			<b>3 441 985</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

### 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
<b>K 31. prosinci 2022</b>							
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	20	37 000	100%	100%	48 401
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	100	30 000	100%	100%	36 343
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	Bucharova, Praha 5	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	110	12 000	100%	100%	462 629
RP Haná s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	2 010	68 301	100%	100%	67 942
RP Ostrava s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	2 010	32 187	100%	100%	38 264
Midpoint 71 Sp. z o.o. (SER POLAND)	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	10 347	1 047 838	100%	100%	1 115 762
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	4 752	497 949	100%	100%	498 003
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	26	0	100%	100%	72
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	26	0	100%	100%	72
<b>Celkem</b>			<b>19 401</b>	<b>1 725 275</b>			<b>2 267 488</b>

### Upsané akcie nebo podíly na základním kapitálu

tis. Kč				
Název	Sídlo	Počet akcií v ks nebo podíl v %	Jmenovitá hodnota	Pořizovací cena
<b>K 31. prosinci 2023</b>				
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
<b>Celkem</b>			<b>31 226</b>	<b>3 136 499</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

tis. Kč Název	Sídlo	Počet akcií v ks nebo podíl v %	Jmenovitá hodnota	Pořizovací cena
<b>K 31. prosinci 2022</b>				
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	163 991
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%	10 347	1 047 911
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100%	4 752	498 022
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100%	26	74
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100%	26	74
<b>Celkem</b>			<b>19 401</b>	<b>2 228 622</b>

Oceňovací rozdíly z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem k 31.12.2023 činily 384 346 tis. Kč (31.12.2022: 117 479 tis. Kč).

## 7. DLUHOVÉ CENNÉ PAPIRY

### a) Dluhové cenné papíry dle druhu

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Dluhové CP vydané nefinančními institucemi	33 555	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>33 555</b>	<b>0</b>

### b) Dluhové cenné papíry dle oceňovacích kategorií

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Dluhové CP oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	33 555	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>33 555</b>	<b>0</b>



# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

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

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<b>Dluhové CP vydané nefinančními institucemi</b>		
Nekótované na burze	33 555	0
<b>Celkem</b>	<b>33 555</b>	<b>0</b>

## 8. AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

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

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Podílové listy vydané finančními institucemi	50 000	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>

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

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Akcie, podílové listy a ostatní podíly oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	50 000	0
<b>Čistá účetní hodnota</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>

## 9. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Kladná reálná hodnota derivátů	8 579	172 788
Ostatní aktiva	23 473	275
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>32 052</b>	<b>173 063</b>

## 10. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Závazky vůči akcionářům	273 247	169 736
Závazky z přijatých kolaterálů	0	88 500
Záporná reálná hodnota derivátů	52 405	0
Ostatní závazky	10	0
Dohadné účty pasivní	2 275	1 624
<b>Ostatní pasiva celkem</b>	<b>327 937</b>	<b>259 860</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

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	31.12.2023	31.12.2022
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	1 959	13 149
<b>Rezervy celkem</b>	<b>1 959</b>	<b>13 149</b>

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.

### 12. ČISTÁ HODNOTA AKTIV NÁLEŽEJÍCÍ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Fond nemá základní kapitál.

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je tvořena k 31.12.2023 z 5 457 547 071 ks vydaných investičních akcií třídy A (CZK) a 140 209 919 ks vydaných investičních akcií třídy B (EUR). (31.12.2022: 4 499 338 753 ks vydaných investičních akcií třídy CZK a 66 558 942 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 stanovované prodejní ceny.

Hodnota investiční akcie třídy A (CZK) Fondu k 31.12.2023 činila 1,3321 Kč (31.12.2022: 1,2436 Kč), a hodnota investiční akcie třídy B (EUR) Fondu k 31.12.2023 činila 0,11187 EUR (31.12.2022: 0,10465 EUR).

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

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks:

v ks	Třída CZK	Třída EUR	Celkem
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2021</b>	<b>3 002 943 067</b>	<b>0</b>	<b>3 002 943 067</b>
Vydané během roku 2022	1 761 465 641	67 700 431	1 829 166 072
Odkoupené během roku 2022	-265 069 955	-1 141 489	-266 211 444
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>4 499 338 753</b>	<b>66 558 942</b>	<b>4 565 897 695</b>
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
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>5 457 547 071</b>	<b>140 209 919</b>	<b>5 597 756 990</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

v tis. Kč	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií			Vlastní kapitál
	Třída CZK	Třída EUR	Celkem	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2022</b>	-	-	-	<b>3 509 422</b>
Vydané investiční akcie za období od 1. ledna do 30. dubna 2022	-	-	-	793 821
Odkoupené investiční akcie za období od 1. ledna do 30. dubna 2022	-	-	-	0
Zisk nebo ztráta za období od 1. ledna do 30. dubna 2022	-	-	-	63 974
Oceňovací rozdíly za období od 1. ledna do 30. dubna 2022	-	-	-	8 098
<b>Zůstatek k 30. dubnu 2022</b>	-	-	-	<b>4 375 315</b>
<b>Změna klasifikace vydaných finančních nástrojů k 1. květnu 2022</b>	<b>4 375 315</b>	<b>0</b>	<b>4 375 315</b>	<b>-4 375 315</b>
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií za období od 1. května do 31. prosince 2022	1 220 225	167 968	1 388 193	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>5 595 540</b>	<b>167 968</b>	<b>5 763 508</b>	-
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií v roce 2023	1 674 668	219 866	1 894 534	-
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>7 270 208</b>	<b>387 834</b>	<b>7 658 042</b>	-

### 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 2022 ve výši 279 758 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 279 758 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 2023 ve výši 197 437 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 197 437 tis. Kč převést do Nerozděleného zisku z předchozích období, který je součástí položky Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií.

**Podfond Trigea**  
**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**  
Příloha k účetní závěrce  
Rok končící 31. prosince 2023

**14. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ**

**(a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací**

tis. Kč	31.12.2023			31.12.2022		
	Podrozvahové položky		Reálná hodnota	Podrozvahové položky		Reálná hodnota
	Pohl.	Záv.		Pohl.	Záv.	
<b>Zajišťovací nástroje</b>						
Termínové měnové operace	2 676 664	2 720 491	-43 827	3 177 881	3 005 093	172 788
<b>Celkem</b>	<b>2 676 664</b>	<b>2 720 491</b>	<b>-43 827</b>	<b>3 177 881</b>	<b>3 005 093</b>	<b>172 788</b>

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	Od 3 měs.	Od 1	Nad	Bez	Celkem
	měs.	do 1 roku	roku	5 let	specifik.	
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
<b>Zajišťovací nástroje</b>						
Termínové měnové operace (pohledávky)	2 061 114	615 550	0	0	0	<b>2 676 664</b>
Termínové měnové operace (závazky)	2 096 700	623 791	0	0	0	<b>2 720 491</b>
<b>K 31. prosinci 2022</b>						
<b>Zajišťovací nástroje</b>						
Termínové měnové operace (pohledávky)	1 277 285	1 900 596	0	0	0	<b>3 177 881</b>
Termínové měnové operace (závazky)	1 212 277	1 792 816	0	0	0	<b>3 005 093</b>

**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 2023

**16. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY**

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů	120 331	94 606
z úvěrů	161 475	118 890
<b>Celkem</b>	<b>281 806</b>	<b>213 496</b>
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>281 806</b>	<b>213 496</b>

**17. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

Poplatky a provize zahrnují:

tis. Kč	2023	2022
Ostatní poplatky	410	200
<b>Výnosy z poplatků a provizí celkem</b>	<b>410</b>	<b>200</b>
Ostatní poplatky	-4 498	-917
<b>Náklady na poplatky a provize celkem</b>	<b>-4 498</b>	<b>-917</b>
<b>Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem</b>	<b>-4 088</b>	<b>-717</b>

**18. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

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

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
<b>Celkem</b>	<b>50 422</b>
tis. Kč	2022
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	195 209
Kurzové rozdíly	-22 840
Přecenění ostatních FVTPL nástrojů	-2 750
<b>Celkem</b>	<b>169 619</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

### b) Čistý zisk nebo ztráta z FVTPL nástrojů

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

tis. Kč	2022
<b>Čistý zisk nebo ztráta z finančních nástrojů povinně oceněných ve FVTPL</b>	
Deriváty držené za účelem řízení rizik	195 209
Přecenění ostatních FVTPL nástrojů	-2 750
<b>Mezisoučet</b>	<b>192 459</b>
<b>Ostatní - kurzové rozdíly</b>	<b>-22 840</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních operací celkem</b>	<b>169 619</b>

### 19. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Náklady za obhospodařování fondu	113 909	82 212
Náklady na administraci	3 350	2 418
Náklady depozitáři	1 512	1 513
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	909	660
Ostatní služby	630	807
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>120 310</b>	<b>87 610</b>

Fond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se Statutem. Poplatek za obhospodařování v roce 2023 činil 1,7 % (2022: 1,7 %) průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu ve Fondu, poplatek za administraci činil 0,05 % p.a. (2022: 0,05 % p.a. Poplatek Depozitáři po celé období roku 2023 činil 0,1 % p. a. (2022: 0,1 % p. a.) hodnoty vlastního kapitálu ve Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, avšak jen do stanovené maximální roční výše.

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

Příloha k účetní závěrce  
Rok končící 31. prosince 2023

**20. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ**

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Celkem 2023	Celkem 2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	263 136	18 670	<b>281 806</b>	<b>213 496</b>
Výnosy z poplatků a provizí	410	0	<b>410</b>	<b>200</b>
Náklady na poplatky a provize	-4 498	0	<b>-4 498</b>	<b>-917</b>
Zisk nebo ztráta z finančních operací	51 376	-954	<b>50 422</b>	<b>169 619</b>
Správní náklady	-120 310	0	<b>-120 310</b>	<b>-87 610</b>

**21. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA**

**(a) Daň z příjmů**

tis. Kč	2023	2022
Daň splatná za běžné účetní období	10 392	14 739
Daň splatná za minulá účetní období	1	291
<b>Celkem</b>	<b>10 393</b>	<b>15 030</b>

**(b) Daň splatná za běžné účetní období**

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	207 830	294 788
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Mezisoučet	207 830	294 788
Daň vypočtená při použití sazby 5 % (2022: 5 %)	10 392	14 739
Daň minulého období	1	291
<b>Celkem</b>	<b>10 393</b>	<b>15 030</b>

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Rezerva na daň z příjmu	-10 392	-14 739
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	8 433	1 590
<b>Daňová pohledávka (+) / závazek (-) celkem</b>	<b>-1 959</b>	<b>-13 149</b>

Započtený daňový závazek je k 31.12.2023 vykázáný v bodě 9 a k 31.12.2022 v bodě 8.

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

### 22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky		
Poskytnuté úvěry	1 281 407	1 381 330
Majetkové účasti	3 441 985	2 267 488
Ostatní aktiva	0	275
Závazky		
Úplata za obhospodařování fondů	1 727	952
Úplata za administrativní poplatek fondů	51	244

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Výnosy		
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů	161 475	118 890
Náklady		
Úplata za obhospodařování fondů	113 909	82 212
Úplata za administrativní poplatek fondu	3 350	2 418

**Pohledávky za společnostmi, v nichž Fond vykonává rozhodující vliv**

*Poskytnuté úvěry*

tis. Kč	K 1. lednu 2022	Úroky	Přírůstky	Úbytky	Kurzové přecenění	K 31. prosinci 2022
Galerie Louvre, s.r.o.	160 132	14 822	0	-15 000	-1 763	158 191
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	275 312	34 480	25 000	0	-3 704	331 088
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	239 630	23 128	0	-12 000	-2 763	247 995
RP Haná s.r.o.	21 724	31 132	200 000	0	0	252 856
RP Ostrava s.r.o.	15 943	11 619	96 000	0	-1 364	122 198
SIM Poland Sp. Z o.o.	0	3 709	727 323	-449 389	-12 641	269 002
Midpoint 71 Sp. z o.o.	0	0	1 051 841	-1 047 838	-4 003	0
<b>Celkem</b>	<b>712 741</b>	<b>118 890</b>	<b>2 100 164</b>	<b>-1 524 227</b>	<b>-26 238</b>	<b>1 381 330</b>



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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

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	<b>168 247</b>
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	331 088	43 818	0	0	9 720	<b>384 626</b>
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	247 995	29 155	0	0	7 171	<b>284 321</b>
RP Haná s.r.o.	252 856	37 607	0	-15 000	0	<b>275 463</b>
RP Ostrava s.r.o.	122 198	14 366	0	0	3 534	<b>140 098</b>
SIM Poland Sp. Z o.o.	269 002	1 632	0	-266 987	-599	<b>3 048</b>
Midpoint 71 Sp. z o.o.	0	0	0	0	0	<b>0</b>
TAL Poland Sp. z o.o.	0	859	23 912	0	833	<b>25 604</b>
TAT Poland Sp. z o.o.	0	16 180	470 630	-494 663	7 853	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 381 330</b>	<b>161 475</b>	<b>494 542</b>	<b>-788 488</b>	<b>32 548</b>	<b>1 281 407</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

### 23. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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
	Akcie, 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
<b>Finanční aktiva celkem</b>		<b>4 545 953</b>	<b>3 441 985</b>	<b>7 987 938</b>

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

31. prosince 2022		Povinně ve	FVOCI -	
<i>v tis. Kč</i>		FVTPL	majetkové	Celkem
			nástroje	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 214 636	0	2 214 636
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	1 381 330	0	1 381 330
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	2 267 488	2 267 488
11	Ostatní aktiva	173 063	0	173 063
<b>Finanční aktiva celkem</b>		<b>3 769 029</b>	<b>2 267 488</b>	<b>6 036 517</b>

31. prosince 2022		Určené ve	Naběhlá	
<i>v tis. Kč</i>		FVTPL	hodnota	Celkem
4	Ostatní pasiva	259 860	0	259 860
<b>Finanční závazky celkem</b>		<b>259 860</b>	<b>0</b>	<b>259 860</b>

## 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 regulatorními a legislativními požadavky;
- Schvalování limitů na maximální výši expozice risk manažerem v rámci pořízení dluhových cenných papírů;

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

- 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) Koncetrace úvěrového rizika

Koncetrace 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 2023

### Koncentrace dle sektorů

31.12.2023	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
tis. Kč			
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
<b>Celkem</b>	<b>3 148 939</b>	<b>1 314 962</b>	<b>4 463 901</b>

31.12.2022	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
tis. Kč			
Pohledávky za bankami	2 214 636	0	2 214 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 381 330	1 381 330
Dluhové cenné papíry	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>2 214 636</b>	<b>1 381 330</b>	<b>3 595 966</b>

### Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31.12.2023	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
tis. Kč				
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
<b>Celkem</b>	<b>3 440 708</b>	<b>1 023 193</b>	<b>0</b>	<b>4 463 901</b>

31.12.2022	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
tis. Kč				
Pohledávky za bankami	2 195 844	18 792	0	2 214 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 112 328	269 002	0	1 381 330
<b>Celkem</b>	<b>3 308 172</b>	<b>287 794</b>	<b>0</b>	<b>3 595 966</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

### (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 nebo 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. účastí s rozhodujícím vlivem), nejsou v tabulce zahrnuty:

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

31.prosinec 2023		Účetní	Nedisk.		Od 1	Od 3 měsíců	Od 1 roku	Nad
tis. Kč	Bod	hodnota	peněžní toky	Do 1 měsíce	do 3 měsíců	do 1 roku	do 5 let	5 let
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>								
<b>Nederivátová aktiva</b>								
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
Aktie, 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
<b>Celkem nederivátová aktiva</b>		<b>4 537 374</b>	<b>7 574 938</b>	<b>3 226 351</b>	<b>3 181</b>	<b>0</b>	<b>1 146 714</b>	<b>3 198 692</b>
<b>Derivátová aktiva</b>								
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
<b>Celkem derivátová aktiva</b>		<b>8 578</b>	<b>8 125</b>	<b>8 125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>								
<b>Nederivátové závazky</b>								
Ostatní pasiva		275 532	275 532	275 532	0	0	0	0
<b>Celkem nederivátové závazky</b>		<b>275 532</b>	<b>275 532</b>	<b>275 532</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Derivátové závazky</b>								
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
<b>Celkem derivátové závazky</b>		<b>52 405</b>	<b>-38 849</b>	<b>0</b>	<b>-36 274</b>	<b>-2 575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

31.prosince 2023							
tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>							
<b>Nederivátová aktiva</b>							
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	40 043	0	0	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
<b>Celkem nederivátová aktiva</b>	<b>4 537 374</b>	<b>4 571 756</b>	<b>3 226 351</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 146 714</b>	<b>3 198 692</b>
<b>Derivátová aktiva</b>							
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
<b>Celkem derivátová aktiva</b>	<b>8 578</b>	<b>8 125</b>	<b>8 125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>							
<b>Nederivátové závazky</b>							
Ostatní pasiva	275 532	275 532	275 532	0	0	0	0
<b>Celkem nederivátové závazky</b>	<b>275 532</b>	<b>275 532</b>	<b>275 532</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Derivátové závazky</b>							
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
<b>Celkem derivátové závazky</b>	<b>52 405</b>	<b>-38 849</b>	<b>0</b>	<b>-36 274</b>	<b>-2 575</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

31.prosinec 2022	Účetní tis. Kč hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
<b>FINAČNÍ AKTIVA</b>							
<b>Nederivátová aktiva</b>							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 214 636	2 217 480	1 872 186	345 294	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 381 330	53 504 270	0	0	0	4 973 105	48 531 165
Ostatní aktiva	275	275	275	0	0	0	0
<b>Celkem nederivátová aktiva</b>	<b>3 596 241</b>	<b>55 722 025</b>	<b>1 872 461</b>	<b>345 294</b>	<b>0</b>	<b>4 973 105</b>	<b>48 531 165</b>
<b>Derivátová aktiva</b>							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	172 788						
Příjem		3 177 881	0	1 460 510	1 717 371	0	0
Výdaj		-2 966 145	0	-1 374 555	-1 591 590	0	0
<b>Celkem derivátová aktiva</b>	<b>172 788</b>	<b>211 736</b>	<b>0</b>	<b>85 955</b>	<b>125 781</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>							
<b>Nederivátové závazky</b>							
Kolaterál přijatý	88 500	88 500	88 500	0	0	0	0
Ostatní pasiva	171 360	171 360	171 360	0	0	0	0
<b>Celkem nederivátové závazky</b>	<b>259 860</b>	<b>259 860</b>	<b>259 860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Derivátové závazky</b>							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	0						
Výdaj		0	0	0	0	0	0
Příjem		0	0	0	0	0	0
<b>Celkem derivátové závazky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

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	<b>Nediskontované peněžní toky</b> , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky</b> . 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	<b>Reálná hodnota k rozvahovému dni</b> . 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	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky</b> . 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

31.prosince 2023 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	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
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	3 441 985	3 441 985
Ostatní aktiva	32 052	0	0	0	0	32 052
<b>Celkem aktiva</b>	<b>3 180 991</b>	<b>0</b>	<b>904 732</b>	<b>410 230</b>	<b>3 441 985</b>	<b>7 937 938</b>
Ostatní pasiva	319 697	8 240	0	0	0	327 937
<b>Celkem závazky</b>	<b>319 697</b>	<b>8 240</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>327 937</b>
<b>Gap</b>	<b>2 861 294</b>	<b>-8 240</b>	<b>904 732</b>	<b>410 230</b>	<b>3 441 985</b>	<b>7 610 001</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>2 861 294</b>	<b>2 853 054</b>	<b>3 757 786</b>	<b>4 168 016</b>	<b>7 610 001</b>	<b>15 220 002</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

31.prosince 2022	Do	Od 3 měs.	Od 1 roku	Nad	Bez	Celkem
tis. Kč	3 měs.	do 1 roku	do 5 let	5 let	specifik.	
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	2 214 636	0	0	0	0	2 214 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	975 144	406 186	0	1 381 330
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	2 267 488	2 267 488
Ostatní aktiva	78 716	94 347	0	0	0	173 063
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 293 352</b>	<b>94 347</b>	<b>975 144</b>	<b>406 186</b>	<b>2 267 488</b>	<b>6 036 517</b>
Ostatní pasiva	259 860	0	0	0	0	259 860
<b>Celkem závazky</b>	<b>259 860</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>259 860</b>
<b>Gap</b>	<b>2 033 492</b>	<b>94 347</b>	<b>975 144</b>	<b>406 186</b>	<b>2 267 488</b>	<b>5 776 657</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>2 033 492</b>	<b>2 127 839</b>	<b>3 102 983</b>	<b>3 509 169</b>	<b>5 776 657</b>	<b>11 553 314</b>

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	31.12.2023	31.12.2022
Celková likvidní aktiva	2 953 362	2 160 002
Podíl likvidních aktiv na čistých aktivech (NAV)	38,57%	37,48%

### 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).

### (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.

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

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 docházelo 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 předpisy 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.

<b>k 31.prosinci 2023</b>	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	<b>Celkem</b>
tis. Kč					
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
<b>Celkem úrokově citlivá aktiva</b>	<b>3 148 939</b>	<b>0</b>	<b>904 732</b>	<b>410 230</b>	<b>4 463 901</b>
<b>Celkem úrokově citlivá pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gap</b>	<b>3 148 939</b>	<b>0</b>	<b>904 732</b>	<b>410 230</b>	<b>4 463 901</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>3 148 939</b>	<b>3 148 939</b>	<b>4 053 671</b>	<b>4 463 901</b>	<b>4 463 901</b>

<b>k 31. prosinci 2022</b>	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	<b>Celkem</b>
tis. Kč					
Pohledávky za bankami	2 214 636	0	0	0	2 214 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	675 188	706 142	1 381 330
<b>Celkem úrokově citlivá aktiva</b>	<b>2 214 636</b>	<b>0</b>	<b>675 188</b>	<b>706 142</b>	<b>3 595 966</b>
<b>Celkem úrokově citlivá pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gap</b>	<b>2 214 636</b>	<b>0</b>	<b>675 188</b>	<b>706 142</b>	<b>3 595 966</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>2 214 636</b>	<b>2 214 636</b>	<b>2 889 824</b>	<b>3 595 966</b>	<b>3 595 966</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

### (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:

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
<b>k 31.prosinci 2023</b>					
Pohledávky za bankami	475 393	0	2 673 546	0	3 148 939
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 005 944	0	275 463	0	1 281 407
Dluhové cenné papíry	0	0	33 555	0	33 555
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	50 000	0	50 000
Účasti s podstatným vlivem	3 333 189	0	108 796	0	3 441 985
Ostatní aktiva	0	0	32 052	0	32 052
<b>Celkem</b>	<b>4 814 526</b>	<b>0</b>	<b>3 173 412</b>	<b>0</b>	<b>7 987 938</b>
Ostatní pasiva	0	0	327 937	0	327 937
Čistá hodnota aktiv	387 834	0	7 270 208	0	7 658 042
<b>Celkem</b>	<b>387 834</b>	<b>0</b>	<b>7 598 145</b>	<b>0</b>	<b>7 985 979</b>
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	-610 000	0	3 286 664	0	2 676 664
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	3 339 069	0	-618 578	0	2 720 491
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>477 623</b>	<b>0</b>	<b>-519 491</b>	<b>0</b>	<b>-41 868</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	Celkem
<b>k 31. prosinci 2022</b>					
Pohledávky za bankami	722 433	0	1 492 203	0	2 214 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 128 474	0	252 856	0	1 381 330
Účasti s podstatným vlivem	2 199 545	0	67 943	0	2 267 488
Ostatní aktiva	0	0	173 063	0	173 063
<b>Celkem</b>	<b>4 050 452</b>	<b>0</b>	<b>1 986 065</b>	<b>0</b>	<b>6 036 517</b>
Ostatní pasiva	23 975	0	235 885	0	259 860
Čistá hodnota aktiv	167 968	0	5 595 540	0	5 763 508
<b>Celkem</b>	<b>191 943</b>	<b>0</b>	<b>5 831 425</b>	<b>0</b>	<b>6 036 517</b>
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	3 177 881	0	3 177 881
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	2 966 145	0	0	0	2 966 145
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>892 364</b>	<b>0</b>	<b>-667 479</b>	<b>0</b>	<b>211 736</b>

### (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 potencionálního 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.

	k 31. prosinci 2023	Průměr 2023	K 31. prosinci 2022	Průměr 2022
v % z čisté hodnoty aktiv				
VaR úrokových nástrojů	0,21	0,65	0,36	0,69
VaR měnových nástrojů	1,3	1,30	1,18	0,78

K 31. prosinci 2023 činilo celkové VaR za všechna tržní rizika 1,44 % čisté hodnoty aktiv (v roce 2022: 1,33 % 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.

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

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 regulačních 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 regulačními 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.

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

### b) Hierarchie reálné hodnoty

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

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

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené 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 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.



# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

### 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	31.12.2023			0
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>				
Pohledávky za bankami	0	3 148 939	0	<b>0</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 281 407	<b>0</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	3 441 985	<b>0</b>
Ostatní finanční aktiva	0	32 052	0	<b>0</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>				
Ostatní finanční závazky	0	327 937	0	<b>0</b>

tis. Kč	31.12.2022			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	<b>Celkem</b>
<b>FINANČNÍ AKTIVA</b>				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	2 214 636	0	<b>2 214 636</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 381 330	<b>1 381 330</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	2 267 488	<b>2 267 488</b>
Ostatní finanční aktiva	0	173 063	0	<b>173 063</b>
<b>FINANČNÍ ZÁVAZKY</b>				
Ostatní finanční závazky	0	259 860	0	<b>259 860</b>

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

V průběhu roku 2023 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

#### (ii) Použití 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.

##### **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.

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

---

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).

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 účastí jsou uvedeny v sekci (iv) níže.

### (iv) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

Aktivy ve správě 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.

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

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)	4,52	56,37	10,85
Yield (%)	-	-	7,70

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 %	9 271 402	13 607 272	17 943 142
	0 %	3 915 065	7 969 022	12 022 980
	0,50 %	-786 587	3 019 915	6 826 417

### b) Kancelářská aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	1,50	18,51	14,73
Yield (%)	-	-	6,88

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 %	92 549 642	104 892 870	116 963 053
	0 %	75 455 760	86 899 310	98 342 860
	0,50 %	60 689 391	71 082 718	82 022 136

### c) Industriální aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	3,85	5,51	4,45
Yield (%)	-	-	6,13

# Podfond Trigea

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

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2023

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

tis. Kč		Tržní výše nájemného		
		-5 %	0 %	5 %
	-0,50 %	44 944 954	49 149 268	53 353 581
Yield	0 %	38 431 500	42 293 000	46 154 500
	0,50 %	32 900 352	36 470 739	40 041 126

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

2022	Účasti s rozhodujícím vlivem	Pohledávky za nebankovními subjekty	CELKEM
v tis. Kč			
<b>Zůstatek k 1.1.</b>	<b>996 194</b>	<b>712 741</b>	<b>1 708 935</b>
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	92 652	92 652
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	21 210	0	21 210
Přírůstky	1 573 080	2 100 164	3 673 244
Úbytky	-322 996	-1 524 227	-1 847 223
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.</b>	<b>2 267 488</b>	<b>1 381 330</b>	<b>3 648 818</b>

2023	Účasti s rozhodujícím vlivem	Pohledávky za nebankovními subjekty	CELKEM
v tis. Kč			
<b>Zůstatek k 1.1.</b>	<b>2 267 488</b>	<b>1 381 330</b>	<b>3 648 818</b>
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
Přírůstky	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
<b>Zůstatek k 31.12.</b>	<b>3 441 985</b>	<b>1 281 407</b>	<b>4 723 392</b>

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




K 31.12.2023 ani k 31.12.2022 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

V prvním čtvrtletí roku 2024 došlo k dokončení akvizice obchodního centra Arkády Pankrác v Praze. Vedení Fondu nejsou známy žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Účetní závěrka sestavena dne: 29. 4. 2024	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



**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

## 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 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2023 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 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace

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

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



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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v 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 2023, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze dne 29. dubna 2024

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

Ing. Josef Matušů  
Director  
Evidenční číslo 2578



Název produktu: Podfond Trigea

Identifikační kód právnické osoby:

3157001KB0RR9PDYFI56

## Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

### Měl tento produkt cíl udržitelných investic?

   **Ano**
   **Ne**
 Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem** v minimální 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** v minimální výši: \_\_\_%

 **Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti**, a přestože nesleduje cíl udržitelných investic, bude mít udržitelné investice v minimální 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 s environmentálním 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 nestanoví 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 31.12.2023 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 Performance 62,4 %, tj. úroveň Very Good.

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

<b>Budova</b>	<b>Průkaz energetické náročnosti</b>
Galerie Louvre	C
Retail park Ostrava	C
Retail park Haná	C
Shopping Mall Plzeň	B

### **...a ve srovnání s minulým obdobím?**

K 31. 12. 2022 měl certifikaci BREEAM logistický areál Pannattoni Park. Další certifikace byly získány v prvním čtvrtletí roku 2023.

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

Záměrem produktu není provádět udržitelné investice.

----- **Jak byly zohledněny ukazatele nepříznivých dopadů na faktory udržitelnosti?**

N/A

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

N/A

*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 EU.*

*„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 žádné environmentální nebo sociální cíle.*

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

Údaje o hlavních nepříznivých dopadech bere jako podpůrný údaj, a to zejména z toho důvodu, že identifikaci investičních příležitostí a během správy nemovitostí se orientuje primárně na základě ratingu BREEAM a podle průkazů energetické náročnosti budov.

**Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?**

Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
Midpoint 71	Kancelářská budova	15,07	Polsko
Panatonni Park Tricity North	Logistický areál	6,09	Polsko
Pannatonni Park City Wroclaw III	Logistický areál	6,48	Polsko
My Place II	Kancelářská budova	6,73	Polsko
Explora Business Centre	Kancelářská budova	6,16	Česká republika
Retail park Haná	Nákupní centrum	1,42	Česká republika
Shopping Mall Plzeň	Nákupní centrum	1,23	Česká republika
Retail park Ostrava	Nákupní centrum	1,10	Česká republika
Galerie Louvre	Kancelářská budova	0,64	Česká republika

**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.



Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 4. čtvrtletí 2023.

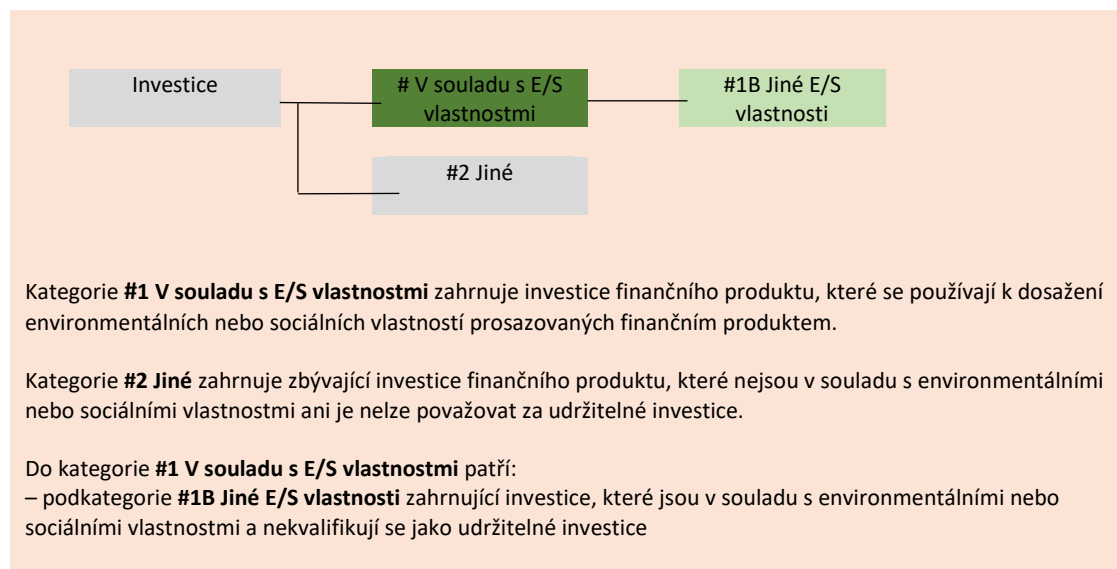
## Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

K 31. 12. 2023 disponuje certifikátem BREEAM 34,38 % aktiv v portfoliu podfondu. Z nemovitostí, které nedisponují certifikací BREEAM má k tomu datu štítek energetické náročnosti B či C dalších 4,39 % aktiv. Celkem tedy tyto nemovitosti tvoří 38,78 % portfolia podfondu.

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

### ● Jaká je alokace aktiv?

Fond je zaměřen na nemovitosti a účasti v nemovitostních společnostech. K 31. 12. 2023 je 44,94 % aktiv je v nemovitostech či v nemovitostních společnostech. Regionální zaměření: ČR, Polsko.



Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **obratu** znázorňující, jak „zelené“ jsou společnosti, do nichž je investováno, dnes,  
- **kapitálových výdajích** (CAPEX) znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, relevantní pro přechod na zelenou ekonomiku,  
- **provozních nákladech** (OPEX) představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

**Podpůrné činnosti** přímo umožňují, aby jiné činnosti významně přispívaly k environmentálním cílům.

**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.

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

Sektorové rozložení: Kancelářské budovy, logistické areály, nákupní centra.



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

#### ● Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním palivem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU?

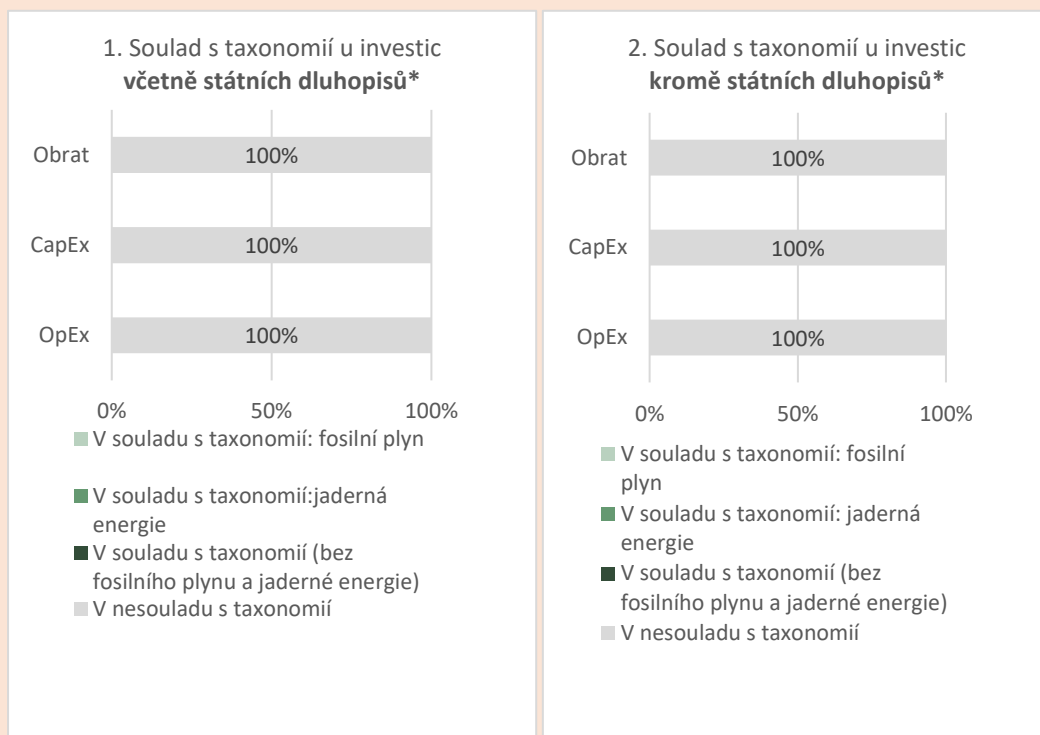
Ano:

Fosilní plyn

Jaderná energie

Ne

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují minimální procentní podíl investic, které jsou 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 minimální 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?**

Procentní podíl investic těchto investic v předchozích obdobích byl 0 %. V roce 2023 nedošlo ke změně.



**Jaký byl podíl udržitelných investic s environmentálním cílem, které nebyly v souladu s taxonomií EU?**

Podíl udržitelných investic s environmentálním cílem je 0 %. Žádná investice tedy není v souladu s taxonomií EU.



**Jaký byl podíl sociálně udržitelných investic?**

Produkt nesleduje cíl udržitelných investic.

jsou udržitelné investice s environmentálním cílem, které nezohledňují kritéria pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti podle nařízení (EU) 2020/852.



**Jaké investice byly zahrnuty do položky „#2 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.

- **Jak se referenční hodnota liší od širokého tržního indexu?**  
N/A.
- **Jak si tento finanční produkt vedl, pokud jde o ukazatele udržitelnosti s cílem určit soulad referenční hodnoty s prosazovanými environmentálními nebo sociálními vlastnostmi?**  
N/A.
- **Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s referenční hodnotou?**  
N/A.
- **Jak si tento finanční produkt vedl ve srovnání s širokým tržním indexem?**  
N/A.

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