

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

za rok končící 31. prosince 2020

Obsah

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

**INFORMACE O FONDU**

- IV. ZPRÁVA STATUTÁRNÍHO ORGÁNU K FONDU
- V. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU
- VI. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ
- VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH
- VIII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V PLNÉM ROZSAHU A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**INFORMACE O PODFONDU**

- IX. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU
- X. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ
- XI. KOMENTÁŘ K VÝVOJI NA NEMOVITOSTNÍM TRHU
- XII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA V PLNÉM ROZSAHU A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## I. ÚVODNÍ SLOVO

Rok 2020 byl z pohledu existence fondu Trigea určitě zlomovým. V září fond Trigea dosáhl první miliardy korun pod správou a na konci roku jsme evidovali přes 1,3 miliardy investic, což potvrzuje stále rostoucí zájem o investice do nemovitostních fondů.

V únoru Trigea koupila svoji druhou nemovitost: jednalo se o Obchodní centrum Rokycanská v Plzni. Hrubá pronajimatelná prodejní plocha nemovitosti je přes 27 tisíc metrů čtverečních a kotevními nájemníky jsou společnosti jako Tesco, Reserved, H&M, New Yorker, DM Drogerie a další.

V roce 2020 čelil celý svět, Českou republiku nevyjímaje, hrozbě pandemie viru Covid-19. Přímým důsledkem bylo několik lockdownů a upravené režimy v nákupních centrech i kancelářských budovách. Pandemická situace prakticky zmrazila nemovitostní transakce od března do konce roku. Celková investiční aktivita v České republice klesla na zhruba 30 % úroveň z roku 2019. I přes to se již na konci roku ukázalo, že cenová úroveň komerčních nemovitostí je stabilní a nedošlo k plošnému poklesu cen kancelářských budov ani obchodních center.

Pro fond Trigea byl i loňský rok, navzdory pandemické situaci velice úspěšným. Svým investorům připsal zhodnocení ve výši 5,64 % a patřil k nejlépe performujícím nemovitostním fondům určeným pro retailové klienty.

Koncem minulého roku Trigea zahájila jednání o nákupu dalších nemovitostí do svého portfolia, které by měly být zobchodovány v prvním pololetí roku 2021. Náš názor na nemovitosti zůstává dlouhodobě konzistentní a jsme přesvědčeni, že nemovitosti by měly být součástí každého portfolia. I přes přetrvávající pandemickou situaci vidíme budoucnost pozitivně a věříme, že fond Trigea i v budoucnu připsá svým investorům zajímavé výnosy.



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

## II. Základní informace o Fondu a Podfondu

<b>Název emitenta:</b>	<b>Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.</b> (dále jen "Fond")
<b>IČ:</b>	079 73 179
<b>Sídlo:</b>	Tůrkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 – Chodov
<b>Vznik fondu:</b>	Fond vznikl dne 1. 3. 2019 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou.
<b>Předmět podnikání:</b>	Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy.
<b>Informace o Fondu:</b>	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 nesamosprávným speciálním fondem kolektivního investování investujícím do nemovitostí.

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

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

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

Společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 16374  
Výše základního kapitálu: 20 000 000 Kč  
Základní kapitál byl splacen v plné výši.

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

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

Jediným akcionářem Společnosti je společnost Partners Financial Services, a.s., IČ 27699781, se sídlem Praha 4 – Chodov, Türkova 2319/5b, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12158.

Investiční společnost není součástí regulačního konsolidačního celku.

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

## INFORMACE O FONDU

### IV. Zpráva statutárního orgánu k Fondu

#### a) Profil Fondu

Cílem Podfondu je dosáhnout dlouhodobého zhodnocení vložených prostředků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí.

#### b) Ekonomické výsledky

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

#### c) Výnosy, náklady, zisk

Náklady Fondu byly tvořeny správními náklady ve výši 95 tis. Kč, odpisy nehmotného majetku ve výši 85 tis. Kč a náklady na poplatky v celkové výši 7 tis. Kč. V roce 2020 nevygeneroval Fond žádné výnosy. Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2020 činil 187 tis. Kč ztráty.

#### d) Struktura aktiv a pasiv

Aktiva Fondu jsou tvořena zejména peněžními prostředky na běžných účtech. Pasiva Fondu tvoří základní kapitál, kapitálové fondy a ztráta za účetní období a akumulovaná ztráta minulých účetních období.

#### e) Investice a budoucí investice

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

#### f) Popis trhů

Vytvořený Podfond v rámci investic do nemovitostních aktiv investuje zejména do nemovitostí včetně jejich příslušenství a nemovitostních společností v rámci jednotlivých segmentů realitního trhu (administrativa, sklady a logistika, multifunkční centra, maloobchod, rezidenční objekty, hotely, parkoviště, volnočasové aktivity, pozemky, pozemky s instalovanými technologiemi pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů energie apod.) na území různých států světa, především však na území České republiky a Slovenské republiky, resp. na území dalších členských států OECD, které mají při řádném hospodaření přinášet pravidelný, dlouhodobý výnos ve prospěch majetku Podfondu nebo které mají přinést zisk z prodeje ve prospěch majetku Podfondu. Příslušenství představuje zejména mobiliář, vnitřní technické vybavení (manipulační technika) zařízení technického zázemí (klimatizace, síťová vedení), vnitřní vybavení apod.

### V. Údaje a skutečnosti o Fondu

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

Po celé rozhodné období roku 2020 vykonávala Společnost veškeré činnosti související s obhospodařováním majetku ve Fondu přímo prostřednictvím svých vlastních kapacit a za využití svých systémů a implementovaných procesů.

#### b) Údaje o celkovém počtu akcií vydaných Fondem

Fond vydal pouze zakladatelské akcie, ke konci roku 2020 jejich počet činil 20 ks.

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

V průběhu roku 2020 proběhly aktualizace údajů uvedených ve statutu investičního fondu pouze administrativního charakteru.

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

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

Depozitářem Fondu byla v průběhu celého roku 2020 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. 2020), s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období**

Majetek	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2020
Zůstatky na běžných účtech	8 377
Dlouhodobý nehmotný majetek	128
Ostatní aktiva	2

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

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

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

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

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

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	10 585 <sup>1</sup>
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)

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	5 297

## **VI. Údaje a skutečnosti o Fondu podle zákona o účetnictví (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 výroční zprávy

V souladu se změnou Vyhlášky č. 501/2002 Sb., která přebírá ustanovení IFRS 9, se pro Fond mění pravidla pro vykazování finančních instrumentů s účinností od 1. ledna 2021. Fond vyčlenil veškerou svoji činnost do Podfondu a úroveň Fondu neprobíhá žádná investiční činnost. Majetek Fondu tvoří primárně hotovost držená na běžných účtech, případně termínovaných depozitech. Primárním cílem držby aktiv je inkasovat smluvní peněžní toky. Fond se rozhodl použít obchodní model: „držet a inkasovat“.

Kromě výše uvedeného po rozvahovém dni nenastaly žádné další finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

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 2021 nepředpokládá změny své investiční strategie. Hlavním úkolem Fondu v roce 2021 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváním akcionářů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

Informace o rizicích vyplývajících z investice do fondu

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

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

Informace o nabytí vlastních akcií

Fond nenabyl během rozhodného období vlastní akcie.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

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 rok končící 31. prosince 2020

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

V souladu s ustanoveními § 82 a násl. ZOK je statutární orgán ovládané osoby povinen zpracovat písemnou zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva o vztazích**“), a to za uplynulé účetní období, tj. období od **1. 1. 2020 do 31.12.2020** (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, 149 00 Praha 4, IČ: 079 73 179, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24277.

##### **Ovládající osoba**

Ovládajícími osobami Společnosti z titulu jednání ve shodě jsou:

- a) společnost **Partners Financial Services, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4, IČ 27699781, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12158 (dále jen „**společnost Partners**“) s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti ve výši 65 % uplatňující přímý rozhodující vliv na Společnost; a
- b) **Ing. Tomáš Trčka**, nar. 7. 10. 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, 141 00 Praha 4 – Záběhllice, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti ve výši 35% uplatňující přímý rozhodující vliv na Společnost.

Většinovými akcionáři společnosti Partners, resp. osobami jednajícími ve shodě, a tedy ovládajícími osobami společnosti Partners jsou společnost **Apana s.r.o.** se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 028 79 107, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 224876 (dále jen „**společnost Apana**“) s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Partners ve výši 50 %, společnost **Brno Investment Group s.r.o.**, se sídlem Březina 103, 666 01, IČ: 291 94 636, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 64733 (dále jen „**společnost Brno Investment Group**“) s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Partners ve výši 37 % a společnost **EDEN Partners, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 028 87 835, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19713 (dále jen „**společnost EDEN**“) s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Partners ve výši 5,45 %. Společnost Apana, společnost Brno Investment Group a společnost EDEN uplatňují přímý rozhodující vliv na společnost Partners.

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



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

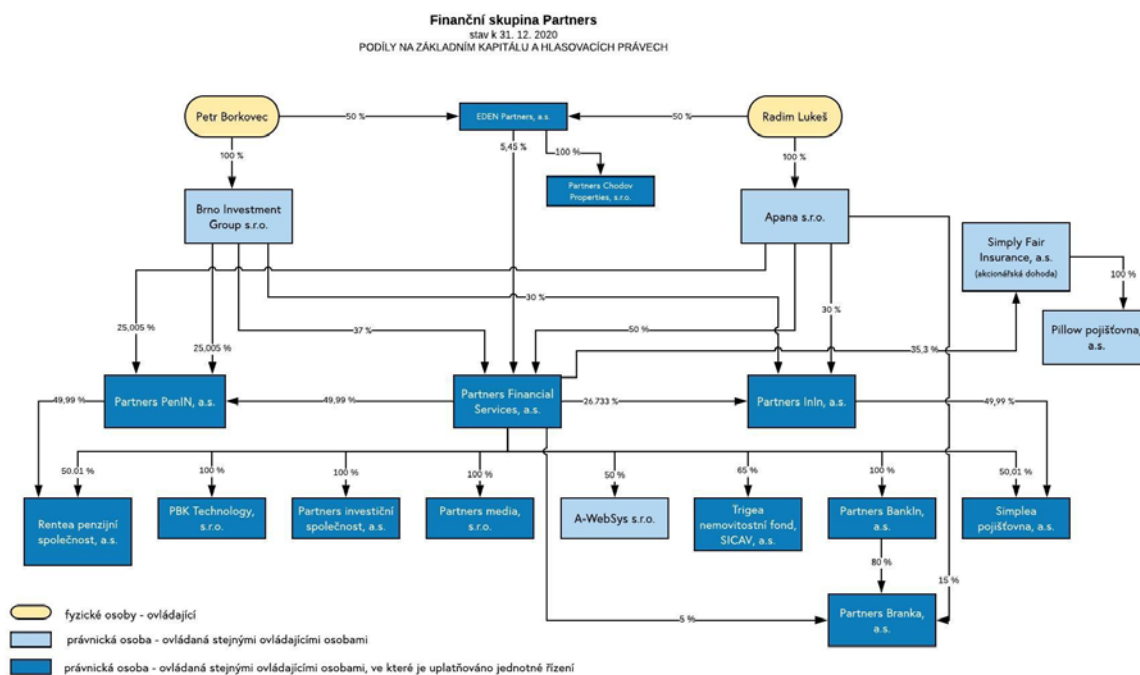
Společnost EDEN je vlastněna Radimem Lukešem a Ing. Petrem Borkovcem (každý má podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 50 %).

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

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

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

### Struktura finanční skupiny Partners ke dni 31. 12. 2020



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

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

## 2) Úloha Ovládané osoby v podnikatelském seskupení

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

Společnost je investičním fondem, konkrétně akciovou společností s proměnným základním kapitálem. Cílem Společnosti, jakožto fondu nemovitostí, je dlouhodobé zhodnocení prostředků akcionářů držících investiční akcie investováním do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Záměrem Společnosti je dosáhnout dlouhodobého zhodnocení vložených prostředků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných

investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí.

### **3) Způsob a prostředky ovládnání**

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

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

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

- Podnájemní smlouva ze dne 1. 4. 2019
- Smlouva o zápůjčce (bezúročná) ze dne 23. 4. 2019
- Smlouva o zápůjčce (bezúročná) ze dne 22. 10. 2019
- Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 2. 12. 2020.

Mezi Společností a Ing. Tomášem Trčkou byla v Rozhodném období účinná smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 2. 12. 2020.

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

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

### **6) Posouzení, zda vznikla Ovládané osobě újma**

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

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

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

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

**8) Závěr**

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

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

Stanovisko auditora k této Zprávě o vztazích je uvedeno v rámci výroku auditora k účetní závěrce Společnosti za rok 2020.

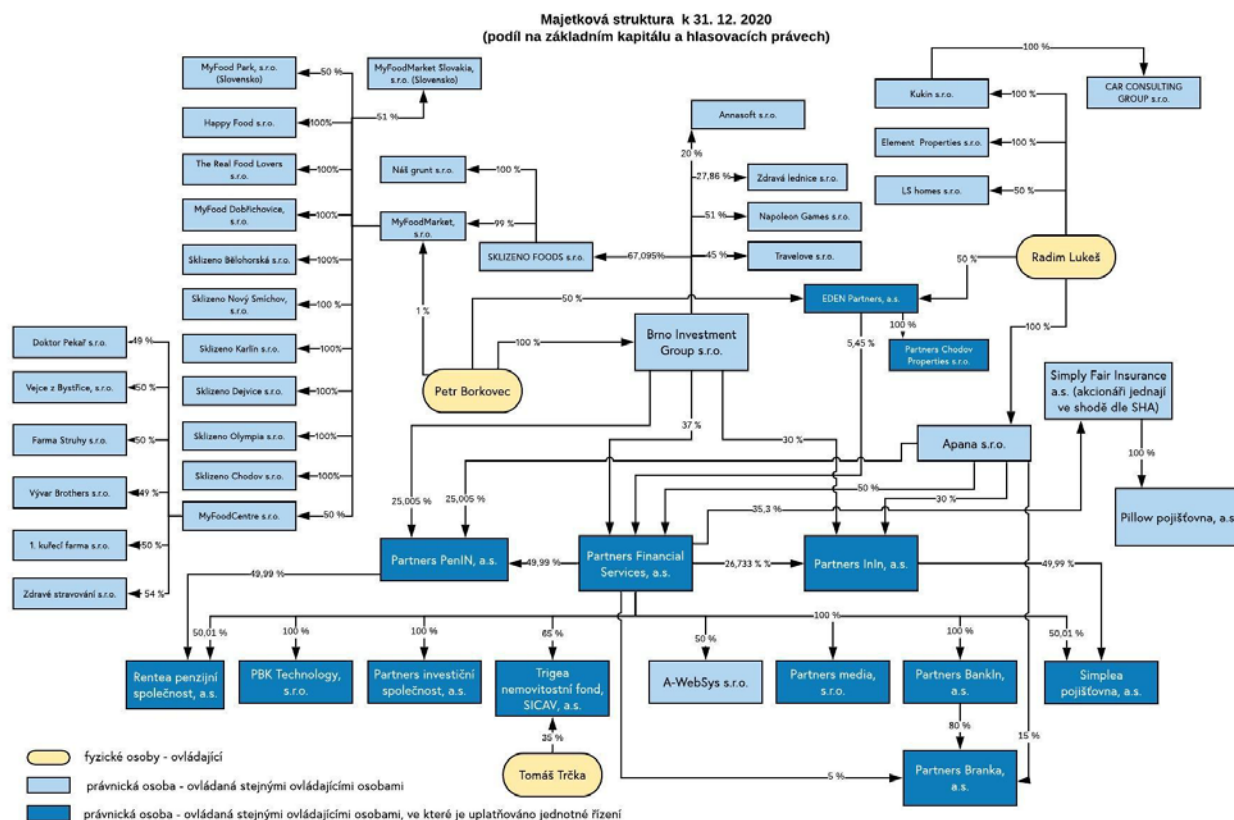
Datum sestavení: 26. 3. 2021



.....  
**Ing. Lucie Simpartlová**

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

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



**VIII. Účetní závěrka v plném rozsahu a zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě**

**ROZVAHA**  
**K 31. PROSINCI 2020**

	31. prosince 2020 tis. Kč	31. prosince 2019 tis. Kč
<i>Aktiva:</i>		
<b>Pohledávky za bankami</b>	<b>8 377</b>	<b>319</b>
V tom a/ splatné na požádání	8 377	319
<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>128</b>	<b>213</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>8 507</b>	<b>537</b>
<i>Pasiva:</i>		
<b>Závazky za nebankovními subjekty</b>	<b>700</b>	<b>700</b>
<b>Ostatní pasiva</b>	<b>36</b>	<b>79</b>
<b>Základní kapitál</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
<b>Kapitálové fondy</b>	<b>8 200</b>	<b>0</b>
<b>Neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	<b>-442</b>	<b>0</b>
<b>Zisk/Ztráta za účetní období</b>	<b>-187</b>	<b>-442</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>8 507</b>	<b>537</b>

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.  
Sídlo: Praha 4, Tůrkova 2319/5b, PSČ 149 00  
Identifikační číslo: 07973179  
Právní forma: akciová společnost  
Předmět podnikání: investiční fond  
Datum sestavení: 27. dubna 2021

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020**

	2020	Období od 13. března 2019 do 31. prosince 2019
	tis. Kč	tis. Kč
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-7</b>	<b>-6</b>
<b>Správní náklady</b>	<b>-95</b>	<b>-397</b>
<b>Odpisy majetku</b>	<b>-85</b>	<b>-39</b>
<b>Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>-187</b>	<b>-442</b>
<b>Daň z příjmů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk/Ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>-187</b>	<b>-442</b>



Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.  
 Sídlo: Praha 4, Tůrkova 2319/5b, PSČ 149 00  
 Identifikační číslo: 07973179  
 Právní forma: akciová společnost  
 Předmět podnikání: investiční fond  
 Datum sestavení: 27. dubna 2021

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

	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 13. březnu 2019</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>200</b>
Čistá ztráta za účetní období	0	0	0	-442	-442
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-442</b>	<b>-242</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu 2020</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-442</b>	<b>-242</b>
Převod výsledku hospodaření	0	-442	0	442	0
Čistá ztráta za účetní období	0	0	0	-187	-187
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	8 200	0	8 200
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>200</b>	<b>-442</b>	<b>8 200</b>	<b>-187</b>	<b>7 771</b>

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

---

## 1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Srovnávací údaje ve výkazu zisku a ztráty jsou uvedeny za období od 13. března 2019 do 31. prosince 2019.

## 2 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

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

Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je Podfond Trigea (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. dubna 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008043874. Ke dni 31. prosince 2020 Podfond eviduje 1 08 653 225 ks vydaných investičních akcií Podfondu.

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

Hlavním cílem Fondu je dosáhnout dlouhodobého zhodnocení vložených prostředků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

---

## 2 VŠEOBECNÉ INFORMACE (pokračování)

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

V průběhu celého roku 2020 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 2020 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 2020 byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu podle § 38 odst. 1 písm. c) ZISIF, tj.: vnitřní audit, společnost Complplex, s.r.o., se sídlem Mánesova 881/27, Praha 2, PSČ 120 00, IČ 27181537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102501.

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

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

## 3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

### a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

---

## 3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY (POKRAČOVÁNÍ)

### b) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Za dlouhodobý nehmotný majetek považuje účetní jednotka složky majetku, jejichž ocenění je v roce 2020 vyšší než 60 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než 1 rok. Za dlouhodobý hmotný majetek považuje účetní jednotka složky majetku, jejichž ocenění je vyšší než 40 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok. Majetek může být pořízen úplatně, vkladem, darem, nebo vlastní činností.

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

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

Software	3 roky
----------	--------

### c) Účtování přijatých depozit

Přijatý úvěr je účtován jako závazek za nebankovními subjekty.

### d) Přepočítání cizí měny

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

### e) Daň z přidané hodnoty

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

### f) Daň z příjmů

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

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

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

---

## 4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Běžné účty u bank	8 377	319
<b>Celkem</b>	<b>8 377</b>	<b>319</b>

## 5 ZÁKLADNÍ KAPITÁL

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
<b>Základní kapitál Fondu</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
Počet vydaných zakladatelských akcií (kusy)	20	20

## 6 PŘÍPLATEK MIMO ZÁKLADNÍ KAPITÁL

Akcionáři Fondu držící zakladatelské akcie uskutečnili v roce 2020 dobrovolný příplatek mimo základní kapitál ve výši 8 200 tis. Kč.

## 7 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Fond v roce 2020 vykázal záporný hospodářský výsledek ve výši 187 tis. Kč (2019: ztráta 442 tis. Kč). Ztráta bude navržena k převedení na účet neuhrazené ztráty z předchozích období.

## 8 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	Období od 13. března 2019	
	2020	do 31. prosince 2019
Bankovní poplatky	7	6
<b>Celkem</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

## 9 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	Období od 13. března 2019	
	2020	do 31. prosince 2019
Právní služby	28	217
Audit a daně	42	0
Ostatní daně a poplatky	0	100
Ostatní správní náklady	25	80
<b>Celkem</b>	<b>95</b>	<b>397</b>

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

## 10 DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

tis. Kč	Software	Celkem
<b>Pořizovací cena</b>		
<b>K 13. březnu 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Přírůstky	252	252
Úbytky	0	0
<b>K 31. prosinci 2019</b>	<b>252</b>	<b>252</b>
<hr/>		
K 1. lednu 2020	252	252
Přírůstky	0	0
Úbytky	0	0
<b>K 31. prosinci 2020</b>	<b>252</b>	<b>252</b>
<b>Oprávky a opravné položky</b>		
<b>K 31. prosinci 2019</b>	<b>39</b>	<b>39</b>
K 1. lednu 2020	39	39
Roční odpisy	85	85
<b>K 31. prosinci 2020</b>	<b>124</b>	<b>124</b>
<b>Zůstatková cena</b>		
K 31.prosinci 2019	213	213
K 31.prosinci 2020	128	128

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

## 11 OSTATNÍ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky z obchodních vztahů	0	49
Závazek ze statutárního auditu	36	30
<b>Celkem</b>	<b>36</b>	<b>79</b>

## 12 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2020	Období od 13. března 2019 do 31. prosince 2019
Správní náklady	12	46
<hr/>		
tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Přijatý úvěr	700	700

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

---

## 13 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

### a) Měnové riziko

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

#### 31. prosince 2020

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	8 377	8 377
Jiná aktiva	0	0	130	130
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 507</b>	<b>8 507</b>
Jiné závazky	0	0	-736	-736
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7 771</b>	<b>7 771</b>

#### 31. prosince 2019

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



# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

## 13 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

### b) Úrokové riziko

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

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

#### 31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Necitlivá	Celkem
Pohledávky za bankami	8 377	0	0	0	0	8 377
Jiná aktiva	2	0	0	0	128	130
<b>Celkem aktiva</b>	<b>8 379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128</b>	<b>8 507</b>
Jiné závazky	-36	0	0	0	-700	-736
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>8 343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-572</b>	<b>7 771</b>

#### 31. prosince 2019

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

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

---

## 14 FINANČNÍ NÁSTROJE - ÚVĚROVÉ RIZIKO

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

### 31. prosince 2020

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	8 377	0	0	8 377
Jiná aktiva	130	0	0	130
<b>Celkem</b>	<b>8 507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8 507</b>

### 31. prosince 2019

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	319	0	0	319
Jiná aktiva	218	0	0	218
<b>Celkem</b>	<b>537</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>537</b>

Členění položek Výkazu zisku a ztráty podle zeměpisných segmentů

### 2020

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Náklady na poplatky a provize	-7	0	0	-7
Odpisy majetku	-85	0	0	-85
Správní náklady	-95	0	0	-95
<b>Zisk/Ztráta z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>-187</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-187</b>

### Období od 13. března 2019 do 31. prosince 2019

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

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

---

## 14 FINANČNÍ NÁSTROJE - ÚVĚROVÉ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

### Riziko likvidity

Následující tabulka člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

#### 31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	8 377	0	0	0	8 377
Jiná aktiva	2	0	0	128	130
<b>Celkem aktiva</b>	<b>8 379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>128</b>	<b>8 507</b>
Jiné závazky	-36	0	0	-700	-736
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>8 343</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-572</b>	<b>7 771</b>

#### 31. prosince 2019

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

# Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha účetní závěrky



Rok končící 31. prosince 2020

---

## 13 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V souladu se změnou Vyhlášky č. 501/2002 Sb., která přebírá ustanovení IFRS 9, se pro Fond mění pravidla pro vykazování finančních instrumentů s účinností od 1. ledna 2021. Fond vyčlenil veškerou svoji činnost do Podfondu a úroveň Fondu neprobíhá žádná investiční činnost. Majetek Fondu tvoří primárně hotovost držená na běžných účtech, případně termínovaných depozitech. Primárním cílem držby aktiv je inkasovat smluvní peněžní toky. Fond se rozhodl použít obchodní model: „držet a inkasovat“.

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

Schváleno:	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
27. dubna 2021		Jméno a podpis: EVA DAVIDOVÁ dmily	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 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 2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2020 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***Základ pro výrok***

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

### ***Ostatní informace***

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

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





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

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

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

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

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

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze v účetní závěrce.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze v účetní závěrce, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.


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

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky fondu Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 27. dubna 2021

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

  
Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195



## INFORMACE O PODFONDU

### IX. Údaje a skutečnosti o Podfondu

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

Po celé rozhodné období roku 2020 vykonávala Společnost veškeré činnosti související s obhospodařováním majetku v Podfondu přímo prostřednictvím svých vlastních kapacit a za využití svých systémů a implementovaných procesů.

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

Počet emitovaných investičních akcií k 31. prosinci 2020 činil 1 108 653 225 kusů.

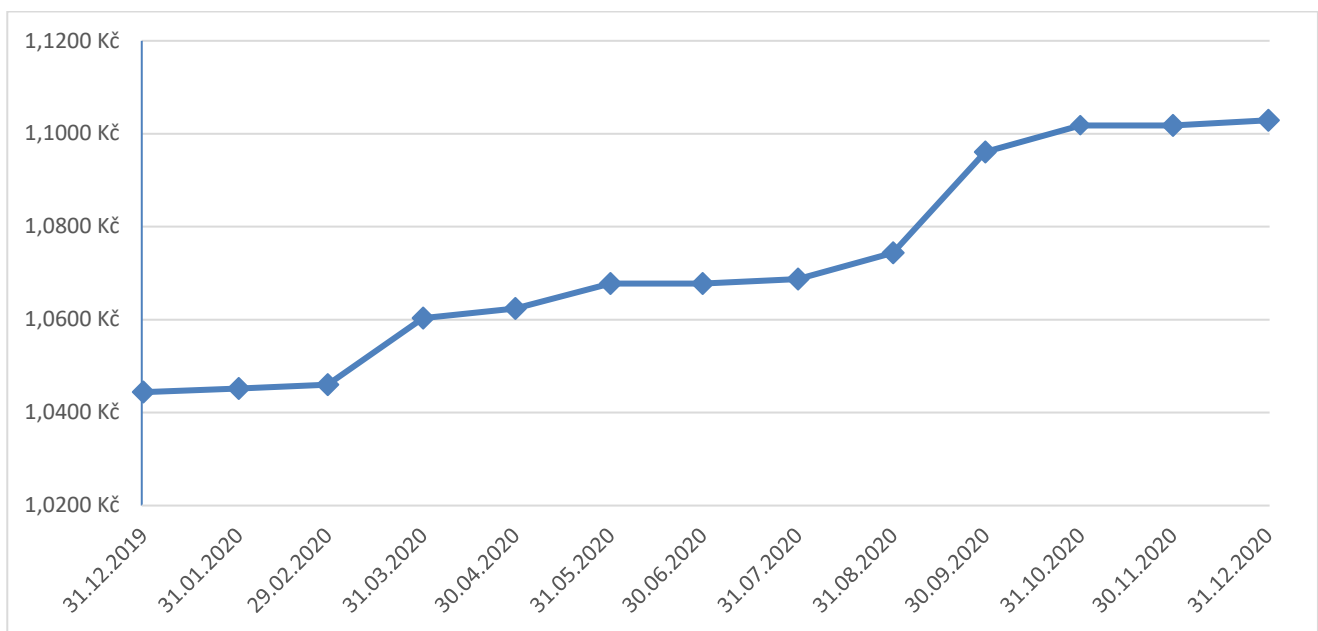
#### c) Údaje o celkovém počtu investičních akcií Podfondu vydaných a odkoupených v účetním období

Počet emitovaných investičních akcií v účetním období roku 2020 činil 739 276 380 kusů.  
Počet odkoupených investičních akcií v účetním období roku 2020 činil 0 kusů.

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

Hodnota fondového kapitálu připadajícího na jeden investiční akci k 31. prosinci 2020 činila 1,1029 Kč.

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



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

	Stav k 31. 12. 2019 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)
<b>A K T I V A C E L K E M</b>	<b>487 450</b>	<b>1 321 800</b>
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	<b>318 503</b>	<b>838 903</b>
Pohledávky za bankami a DZ - splatné na požádání	94 523	453 803
Ostatní pohledávky	223 980	385 100
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>156 172</b>	<b>419 801</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	156 172	419 801
<b>Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem</b>	<b>6 199</b>	<b>54 127</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	<b>6 534</b>	<b>7 484</b>
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>42</b>	<b>1 485</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

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

Období k:	Hodnota fondového kapitálu	Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii
31. 12. 2019	385 616 467,21 Kč	1,0440 Kč
31. 12. 2020	1 222 682 192,57 Kč	1,1029 Kč

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

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

Období k:	Smluvní diskontovaná hodnota (tis. Kč)	Kladná reálná hodnota (tis. Kč)	Záporná reálná hodnota (tis. Kč)
31. 12. 2019	0	0	0
31. 12. 2020	164 874	7 072	0

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

V průběhu roku 2020 proběhly aktualizace údajů uvedených ve statutu Podfondu pouze administrativního charakteru. Veškeré aktualizace statutu byly vždy řádně zveřejněny na internetových stránkách Společnosti a současně odeslány v souladu se zákonem na ČNB.

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

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	10 585 <sup>1</sup>
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.

- 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	5 297

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

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

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

Martin Mašát (\*1977) působí od roku 2013 v Partners investiční společnosti na pozici vedoucího oddělení investic. Martin Mašát úspěšně absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Institut ekonomických studií na Univerzitě Karlově. Dále získal mezinárodně uznávaný titul CFA (Chartered Financial Analyst, udělovaný CFA Institutem, sídlícím v USA) a rovněž titul FRM (Financial Risk Manager, udělovaný Global Association of Risk Professionals, sídlícím v USA). Řady Partners přišel doplnit po dlouholetém působení v ING Investment Management na pozici investičního manažera pro portfolia pojišťoven a penzijních fondů. Na finančních trzích se pohybuje od roku 2000.

#### **Ing. Tomáš Trčka**

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

### **Ing. David Příkryl**

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

### **Ing. Pavel Novák**

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

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

Depozitářem Podfondu byla v průběhu celého roku 2020 společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

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

Depozitář pověřil k úschově nebo jinému opatrování zahraničních investičních nástrojů, s výjimkou některých cenných papírů zahraničních fondů, společnost CLEARSTREAM BANKING, 42 Avenue JF Kennedy, L-1855 Luxembourg, VAT ID: LU 10294056, společnost The Bank of New York Mellon SA/NV, 46 Rue Montoyerstraat, B-1000 Brussels, Belgium, Bank Pekao, 31 Zwirki I Wigury Street, 02-091 Warsaw, Polsko a banky z bankovní skupiny UniCredit (např. UniCredit Bank Austria AG, 1010 Wien, Schottengasse 6 – 8, Rakousko, UniCredit Bank Hungary Zrt., Szabadság tér 5-6, H-1054 Budapešť, Maďarsko a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovensko), a to podle druhu investičního nástroje, země emitenta nebo trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen.

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

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

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

- o) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2020), 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.	141 033	62 410	100%
Termínovaný vklad CZK	385 100	385 100	n/a
Běžné účty CZK	447 434	447 434	n/a
Poskytnuté půjčky CZK	419 801	419 801	n/a

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

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

- q) Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii**

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

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

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	14 404

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	424

Úplata depozitáři za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	1 025

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	313

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	241

**s) Základní informace o členech výboru odborníků**

**Ing. Martin Skalický MRICS**, působí více jak 25 let na trhu s nemovitostmi a investicemi, zejména v oblastech řízení investičních procesů, správy nemovitostí, poradenství, oceňování nemovitostí, obhospodařování fondů kolektivního investování do nemovitostí a řízení rizik. Vystudoval ČVUT, v roce 2006 úspěšně složil zkoušku APC (Assessment of Professional Competence) a je členem Royal Institution of Chartered Surveyors. Řadu let působil jako poradce v oblasti nemovitostí v rámci společnosti Cushman & Wakefield. Poté v letech 2007 až 2015 pracoval na manažerských pozicích v Reico investiční společnosti České spořitelny, a.s. Následně pracoval jako ředitel fondu kvalifikovaných investorů EDULIOS a.s.

**Ing. Petr Merezko, PhD.** vystudoval VŠE a ČVUT v Praze. Více než 20 let pracoval v oboru bankovníctví a real estate (ředitel odboru projektového financování Živnostenské banky, zástupce ředitele úseku nemovitostních obchodů České spořitelny), kde se specializoval na financování rezidenčních i komerčních nemovitostí ve fázi developmentu i dlouhodobého pronájmu formou projektového financování. Následně byl ředitelem projektového financování v poradenské společnosti Ernst & Young. V současnosti se kromě jiného věnuje zajišťování úvěrového financování realitních projektů a vyučuje úvěrové a projektové financování na ČVUT.

**Ing. arch. & Ing. Filip Endal**, vystudoval Fakultu architektury na ČVUT v Praze a VŠE v Praze – fakulta informatiky a statistiky. Historicky stál u založení oddělení Real Estate Advisory v rámci nadnárodní společnosti Deloitte. Má bohaté zkušenosti z projektů v oblasti nemovitostí a stavebnictví v mnoha zemích. Přednášel v rámci IFMA (Asociace facility managementu).

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

**Galerie Louvre**

Nemovitost byla zařazena do majetku Podfondu v červenci 2019 za účelem jejího pronájmu. Jedná se o samostatně stojící kancelářskou budovu, která je umístěna v Praze 5 na adrese Kutvrtova 339/5. Budova stojí na pozemku o celkové výměře 4 190 m<sup>2</sup>. Pozemek je registrován pod parcelními čísly 367/2 (65 m<sup>2</sup>); 369/6 (131 m<sup>2</sup>); 369/8 (671 m<sup>2</sup>); 369/9 (267 m<sup>2</sup>); 369/14 (228 m<sup>2</sup>); 370/33 (971 m<sup>2</sup>); 370/35 (463 m<sup>2</sup>); 369/13 (1 394 m<sup>2</sup>) v katastrálním území Radlice. Kancelářská budova Louvre má 4 nadzemními a dvě podzemní podlaží o celkové pronajímatelné ploše 4 625 m<sup>2</sup> a 62 parkovacími místy. Postavena byla v roce 2008.

Nemovitostní společností vlastníci předmětnou nemovitost je Galerie Louvre, s.r.o. se sídlem: V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1. Obchodní podíl Podfondu na společnosti Galerie Louvre, s.r.o. je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. z důvodu zajištění pohledávek vyplývajících z bankovního financování.





Nemovitost je plně pronajata (100% obsazenost) a slouží jako sídlo a kancelářské prostory nájemcům. Mezi hlavní nájemce patří společnosti Stadler Praha s.r.o., LUKOIL Accounting and Finance Europe s.r.o a VZP.

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, který odráží profesionální správu poskytovanou společností KNIGHT FRANK, spol. s r.o., Václavské nám. 3, Praha 1, 110 00.

Stav odpovídá stáří nemovitosti a k 31. prosinci 2020 nebyly na objektu evidovány žádné závady.

Výbor odborníků stanovil hodnotu nemovitosti Galerie Louvre ke dni 20. prosince 2020 na částku 13 700 tis. EUR. Ke stanovení hodnoty nemovitosti byla použita výnosová metoda.

### **Obchodní centrum Plzeň**

Nemovitost byla pořízena do majetku Podfonde v únoru 2020 za účelem jejího pronájmu. Nemovitostní společností vlastníci předmětnou nemovitost je Shopping Mall Plzeň s.r.o., V celnici 1031/4, Nové Město, 110 00 Praha 1. Obchodní podíl Podfonde na společnosti Shopping Mall Plzeň s.r.o. je zastaven ve prospěch UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. z důvodu zajištění pohledávek vyplývajících z bankovního financování.

Obchodní centrum Plzeň se nachází ve větší nákupní zóně při ulici Rokycanská, je skvěle viditelné a dostupné autem i hromadnou dopravou díky vlastní lince. Parkování je zajištěno na vnějších i krytých parkovacích stáních (530, respektive 580 míst). Skládá ze dvou budov – samotného obchodního centra a přilehlé budovy, která je pronajata společností Electro World. Adresa objektu je Rokycanská 1424/128, 312 00 Plzeň.

Celková pronajimatelná plocha dosahuje více než 29 tis. m<sup>2</sup>. K obchodnímu centru náleží pozemky o celkové výměře 61,031 m<sup>2</sup>, konkrétně parcelní čísla 3010/8, 3109/1, 3110/3, 3110/7, 3111/2, 3111/4, 3111/5, 3112/2, 3112/7. Pozemky se nachází v katastrálním území Doubravka města Plzně.



Nemovitost je pronajata z 93 %. Mezi hlavní nájemce patří TESCO, oděvní značky jako New Yorker, H&M, C&A, Reserved, dále obchody se sportovním vybavením Sports Direct nebo Electro World.

Nemovitost je ve velmi dobrém technickém stavu, který odráží profesionální správu poskytovanou společností CBRE s.r.o., Palladium, Nam. Republiky 1, Praha 1, 110 00.

Stav odpovídá stáří nemovitosti a k 31. prosinci 2020 nebyly na objektu evidovány žádné závady.

Výbor odborníků stanovil hodnotu nemovitosti Obchodní centrum Plzeň ke dni 20. prosinci 2020 na částku 34 290 tis. EUR. Ke stanovení hodnoty nemovitosti byla použita výnosová metoda.

**u) Doplňující údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu a jeho investiční strategii**

Pro následující období nemá Podfond záměr měnit investiční strategii. Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti či účasti v nemovitostní společnosti. Neexistují informace o předpokládané změně peněžních toků spojených s držením nemovitostí.

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

#### Údaje o strategiích a postupech řízení rizik

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

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

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

##### *Rizika související s deriváty*

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

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

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

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

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

#### Kontrola rizik

Společnost je zodpovědná za kontrolu rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a měřit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia.

V souladu s platnou legislativou provádí depozitář kontrolu dodržování investičních limitů spravovaných investičních fondů a aktiv převzatých k obhospodařování vyplývajících ze statutů fondů a vyplývajících z dalších zákonných podmínek pro jednotlivé investiční limity.

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

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



## **X. Údaje a skutečnosti o Podfondech 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 souladu se změnou Vyhlášky č. 501/2002 Sb., která přebírá ustanovení IFRS 9, se pro Podfond mění pravidla pro vykazování finančních instrumentů s účinností od 1. ledna 2021. Fond vyčlenil veškerou svoji činnost do Podfondech a úroveň Fondu neprobíhá žádná investiční činnost. Majetek Fondu tvoří primárně hotovost držená na běžných účtech, případně termínovaných depozitech. Primárním cílem držby aktiv je inkasovat smluvní peněžní toky. Fond se rozhodl použít obchodní model: „držet a inkasovat“.

Kromě výše uvedeného po rozvahovém dni nenastaly žádné další finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondech

Podfond v roce 2021 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Podfondech v roce 2021 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváními podílníků a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondech a růst objemu jeho majetku.

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

Viz bod IX. písm. t) 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 nabytí vlastních akcií

Podfond nenabyl během rozhodného období vlastní akcie.

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 2020**

Po letech pozitivního ekonomického vývoje došlo kvůli pandemické situaci a souvisejícím opatřením k propadu HDP České republiky (-5,6 % meziročně). Po dobře zvládnuté první jarní vlně, kdy byla nemoc COVID-19 poprvé diagnostikována v tuzemsku, došlo na podzim ke zhoršení situace a opětovnému lockdownu se všemi jeho ekonomickými důsledky. Přesto Česká republika zůstává zemí s jednou z nejnižších měr nezaměstnanosti v rámci EU. Míra inflace v roce 2020 dosáhla 3,2 %, avšak vykazuje slábnoucí trend.

Pandemická situace se projevila i na nemovitostním trhu, avšak různě v jednotlivých segmentech. Oproti očekáváním došlo opět k značnému růstu cen rezidenčních nemovitostí díky setrvávajícímu převisu poptávky nad nabídkou.

V jednotlivých segmentech komerčních nemovitostí bylo možné sledovat odlišnosti:

- Situace na kancelářském trhu se změnila – zatímco do příchodu pandemie šlo spíše o trh pronajímatelů, v pandemii část nájemců přehodnotila své expanzní plány a tím i poptávku po dalších prostorách. Na druhou stranu, stabilní – zejména zahraniční – nájemníci zvýšili z hygienických

důvodů požadavky na velikost plochy pro jednotlivé zaměstnance. Častým jevem na pandemickém trhu je také snaha podpronajmout části prostor dalším zájemcům.

- Retail byl v roce 2020 kvůli vládním opatřením přímo dotčeným segmentem komerčního trhu, vzhledem k nucené dlouhodobé uzavírce části obchodů. Vlastníci obchodních center tak hledali cesty, jak spolu s vládní pomocí ve formě COVID programů nájemcům ulevit a umožnit jim nadále fungovat.
- Průmyslové nemovitosti v roce 2020 jednoznačně profitovaly ze situace na trhu. Ruku v ruce s přesunem obchodu do online prostředí a vysoké poptávce jak nájemců, tak investorů spolu se stabilní nabídkou to znamenalo tlak na ceny, které měly pozitivní trend.

Rok 2020 byl z pohledu nemovitostí jednoznačně velmi turbulentní. Pandemie přinesla nové a nečekané výzvy vlastníkům i pronajímatelům a dopadla na ně velmi nerovnoměrně. Zatímco části společností přinesla citelné navýšení tržeb, tak některým segmentům naopak dramatický pokles v důsledku protipandemických opatření. I přes pandemickou situaci však na trhu nedošlo ke korekci cen nemovitostí. Naopak, zejména v sektoru průmyslových nemovitostí, se ceny dokonce zvýšily.

**XII. Účetní závěrka v plném rozsahu a zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zpráva**

**ROZVAHA**  
**K 31. PROSINCI 2020**

	31. prosince 2020 tis. Kč	31. prosince 2019 tis. Kč
<i>Aktiva:</i>		
<b>Pohledávky za bankami</b>	<b>838 903</b>	<b>318 503</b>
V tom a/ splatné na požádání	453 803	94 523
b/ ostatní pohledávky	385 100	223 980
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>419 801</b>	<b>156 172</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>54 127</b>	<b>6 199</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	<b>7 484</b>	<b>6 534</b>
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>1 485</b>	<b>42</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 321 800</b>	<b>487 450</b>
<i>Pasiva:</i>		
<b>Ostatní pasiva</b>	<b>97 357</b>	<b>101 277</b>
<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	<b>1 761</b>	<b>557</b>
<b>Kapitálové fondy</b>	<b>1 108 653</b>	<b>369 377</b>
<b>Emisní ážio</b>	<b>56 389</b>	<b>5 338</b>
<b>Oceňovací rozdíly k účastem</b>	<b>-8 293</b>	<b>6 189</b>
<b>Nerozdělený zisk minulých let</b>	<b>4 712</b>	<b>0</b>
<b>Zisk za účetní období</b>	<b>61 221</b>	<b>4 712</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 321 800</b>	<b>487 450</b>

**Podfond Trigea**  
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.  
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00  
Identifikační číslo: 07973179  
Právní forma: akciová společnost  
Předmět podnikání: investiční fond  
Datum sestavení: 27. dubna 2021

**PODROZVAHA**  
**K 31. PROSINCI 2020**

	31. prosince 2020 tis. Kč	31. prosince 2019 tis. Kč
<i>Podrozvahová aktiva:</i>		
Pohledávky z pevných termínových operací	164 874	0
Hodnoty předané do obhospodařování	1 222 682	385 616
<b>PODROZVAHOVÁ AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 387 556</b>	<b>385 616</b>
<i>Podrozvahová pasiva:</i>		
Závazky z pevných termínových operací	157 802	0
<b>PODROZVAHOVÁ PASIVA CELKEM</b>	<b>157 802</b>	<b>0</b>



**Podfond Trigea**  
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.  
Sídlo: Praha 4, Türkova 2319/5b, PSČ 149 00  
Identifikační číslo: 07973179  
Právní forma: akciová společnost  
Předmět podnikání: investiční fond  
Datum sestavení: 27. dubna 2021

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020**

	2020	Období od 21. března 2019
	tis. Kč	do 31. prosince 2019
		tis. Kč
Čistý úrokový výnos	27 546	7 253
Výnosy z akcií a podílů	126 000	0
Výnosy a náklady na poplatky a provize	5	200
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-74 538	0
Správní náklady	-16 407	-2 493
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	62 606	4 960
Daň z příjmů	-1 385	-248
<b>Zisk za účetní období po zdanění</b>	<b>61 221</b>	<b>4 712</b>

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Oceňovací rozdíly k účastem	Nerozdělený zisk minulých let	Zisk běžného období	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
<b>Zůstatek k 21. březnu 2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Emise akcií	369 377	5 338	0	0	0	<b>374 715</b>
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	6 189	0	0	<b>6 189</b>
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	0	4 712	<b>4 712</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2019</b>	<b>369 377</b>	<b>5 338</b>	<b>6 189</b>	<b>0</b>	<b>4 712</b>	<b>385 616</b>
<b>Zůstatek k 1. lednu 2020</b>	<b>369 377</b>	<b>5 338</b>	<b>6 189</b>	<b>0</b>	<b>4 712</b>	<b>385 616</b>
Rozdělení zisku minulých období	0	0	0	4 712	-4 712	<b>0</b>
Emise akcií	739 276	51 051	0	0	0	<b>790 327</b>
Oceňovací rozdíly nezahrnuté do HV	0	0	-14 482	0	0	<b>-14 482</b>
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	0	61 221	<b>61 221</b>
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>1 108 653</b>	<b>56 389</b>	<b>-8 293</b>	<b>4 712</b>	<b>61 221</b>	<b>1 222 682</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2020

---

### 1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Srovnávací údaje ve výkazu zisku a ztráty jsou uvedeny za období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019.

### 2 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Podfond Trigea (dále jen „Podfond“) je k datu sestavení účetní závěrky jediným podfondem vytvořeným společností Trigea nemovitostní fond, SICAV a.s. (dále jen „Fond“).

Podfond vznikl dne 21. března 2019 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou a zahájil vydávání investičních akcií dne 1. dubna 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008043874. Ke dni 31. prosince 2020 Podfond eviduje 1 108 653 225 ks vydaných investičních akcií Podfondu.

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

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

Hlavním cílem Podfondu je dosáhnout dlouhodobého zhodnocení vložených prostředků na úrovni vývoje realitního trhu. Investiční strategie je zaměřena na tvorbu přidané hodnoty portfolia nemovitostí prostřednictvím využívání vhodných investičních příležitostí vznikajících na realitním trhu a také prostřednictvím efektivního výkonu správy jednotlivých nemovitostí s cílem maximalizovat využití jednotlivých nemovitostí.

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

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

## **2 VŠEOBECNÉ INFORMACE (pokračování)**

V průběhu celého roku 2020 byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Podfondu podle § 38 odst. 1 písm. s) (resp. odst. 2 písm. b)) ZISIF, tj. nabízení investic do Podfondu, společnost Partners Financial Services, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Praha 4, PSČ 149 00.

V průběhu celého roku 2020 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 2020 byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Podfondu podle § 38 odst. 1 písm. c) ZISIF, tj.: vnitřní audit, společnost Complex, s.r.o., se sídlem Mánesova 881/27, Praha 2, PSČ 120 00, IČ 27181537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102501.

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

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

### **3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY**

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

#### **a) Den uskutečnění účetního případu**

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

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

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

#### **b) Přepočet cizí měny**

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

#### **c) Majetkové účasti**

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Stanovení reálné hodnoty vychází z ocenění výboru odborníků.

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

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

V případě trvalého snížení hodnoty účastí ve společnosti je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Fondu na řádku Zisk nebo ztráta z finančních operací.

#### **d) Daň z přidané hodnoty**

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

#### **e) Daň z příjmů**

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

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

### **3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY (pokračování)**

#### **f) Poskytnuté úvěry**

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

#### **g) Úrokové výnosy**

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

#### **h) Finanční deriváty**

Měnové forwardové obchody jsou nejprve zachyceny v podrozvaze ve smluvní hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků. Reálné hodnoty derivátů jsou vykazovány v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Podfond negativní.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů, u kterých není aplikováno zajišťovací účetnictví, jsou vykázány v položce „Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací“.

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

### **4 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI**

Dne 11. března 2020 prohlásila Světová zdravotnická organizace šíření nákazy COVID-19 za pandemii a dne 12. března 2020 vyhlásila česká vláda nouzový stav. Tento stav trval prakticky po celý rok 2020.

Tato situace a následná opatření neovlivnila výsledky Podfondu ani finanční pozici Společnosti, naopak, v roce 2020 bylo dosaženo nejen kladného zhodnocení, ale rovněž nárůstu objemu majetku pod správou.

Společnost vzniklou situaci i nadále pečlivě monitoruje a průběžně vyhodnocuje. Podle informací, které má vedení Společnosti k datu vydání účetní závěrky k dispozici, nemá výše uvedená situace vliv na předpoklad neomezeného trvání účetní jednotky, na základě kterého je tato účetní závěrka sestavena.

**Podfond Trigea**  
**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

## 5 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	2020	Období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019
<b>Výnosy z úroků</b>	<b>27 546</b>	<b>7 253</b>
v tom: z úvěrů a zápůjček	25 754	6 172
z bankovních vkladů	1 792	1 081
<b>Náklady na úroky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>27 546</b>	<b>7 253</b>

## 6 VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2020	Období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>8</b>	<b>200</b>
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>
<b>Celkem</b>	<b>5</b>	<b>200</b>

## 7 ČISTÝ ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2020	Období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019
Ztráta z přecenění majetkových účastí	-78 613	0
Ztráta z nerealizovaných investic	-2 809	0
Zisk z operací s deriváty	7 072	0
Ostatní kurzové rozdíly	-188	0
<b>Celkem</b>	<b>-74 538</b>	<b>0</b>

Zisk z operací s deriváty představuje realizované i nerealizované zisky.

## 8 VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

tis. Kč	2020	Období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019
Dividendy	126 000	0
<b>Celkem</b>	<b>126 000</b>	<b>0</b>

Výnosy z dividend se vztahují k majetkové účasti Shopping Mall Plzeň s.r.o.

**Podfond Trigea**  
**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

---

## 9 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2020	Období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019
Náklady na obhospodařování	14 404	2 055
Náklady na statutární audit	313	206
Náklady na služby depozitáře	1 025	121
Náklady na administraci	424	51
Ostatní správní náklady	241	60
<b>Celkem</b>	<b>16 407</b>	<b>2 493</b>

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se Statutem. Poplatek za obhospodařování placený Společnosti v roce 2020 činil 1,7 % (2019: 1,7 %) a administrativní poplatek 0,05 % (2019: 0,05 %) z hodnoty vlastního kapitálu v Podfondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Poplatek Depozitáři po období roku 2020 činil 0,1 % (2019: 0,1 %) z hodnoty vlastního kapitálu v Podfondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce.

## 10 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Běžné účty u bank	453 803	94 523
Termínované vklady u bank	385 100	223 980
<b>Celkem</b>	<b>838 903</b>	<b>318 503</b>

## 11 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Poskytnuté úvěry	419 801	156 172
<b>Celkem</b>	<b>419 801</b>	<b>156 172</b>

V roce 2019 poskytl Podfond společnosti Galerie Louvre, s.r.o., kterou vlastní ze 100 %, úvěr ve výši 150 000 tis. Kč. Úroky přirůstají k nesplacené části úvěru a k 31. prosinci 2020 činí jistina 169 215 tis. Kč (k 31. prosinci 2019: 156 172 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2025.

V roce 2020 poskytl Podfond společnosti Shopping Mall Plzeň s.r.o., kterou vlastní ze 100 %, úvěr v celkové výši 237 875 tis. Kč. Úroky přirůstají k nesplacené části úvěru a k 31. prosinci 2020 činí jistina 250 586 tis. Kč. Splatnost úvěru je v roce 2040.



**Podfond Trigea**  
**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

## 12 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2020:

Datum porízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota
12.7.2019	07550171	Galerie Louvre, s.r.o.	100 %	10	- 8 293	- 8 283
20.2.2020	08104069	Shopping Mall Plzeň s.r.o.	100 %	141 023	-78 613	62 410
<b>Celkem</b>				<b>141 033</b>	<b>-86 906</b>	<b>54 127</b>

Přehled účastí s rozhodujícím vlivem k 31. prosinci 2019:

Datum porízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota
12.7.2019	07550171	Galerie Louvre, s.r.o.	100 %	10	6 189	6 199
<b>Celkem</b>				<b>10</b>	<b>6 189</b>	<b>6 199</b>

V případě společnosti Shopping Mall Plzeň s.r.o. se jedná o trvalé snížení hodnoty. Oceňovací rozdíl je vykázán na řádku Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací ve Výkazu zisku a ztráty a v bodě č. 7 této přílohy. Oceňovací rozdíl vznikl v souvislosti s vyplacenými dividendami během vykazovaného období.

Podíly v obou společnostech jsou zastaveny ve prospěch společnosti UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., na základě smluv o zřízení zástavního práva k podílům.

## 13 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Pořízení účastí – vedlejší náklady	0	6 523
Ostatní aktiva	412	11
Měnový forward – kladná reálná hodnota	7 072	0
<b>Celkem</b>	<b>7 484</b>	<b>6 534</b>

# Podfond Trigea

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

Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

### 14 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky k podílníkům	95 794	94 610
Ostatní pasiva	332	6 419
Zúčtování se státním rozpočtem	1 231	248
<b>Celkem</b>	<b>97 357</b>	<b>101 277</b>

Závazky k podílníkům představují závazky plynoucí z nevydaných investičních akcií ve výši 95 794 tis. Kč k 31. prosinci 2020 (k 31. prosinci 2019: 94 193 tis. Kč).

### 15 VLASTNÍ KAPITÁL

#### a) Vlastní kapitál na investiční akcii

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Majetkové účasti	54 127	6 199
<b>Portfolio celkem</b>	<b>54 127</b>	<b>6 199</b>
Běžné účty u bank	838 903	318 503
Ostatní aktiva	428 770	162 748
<b>Celková aktiva Fondu</b>	<b>1 321 800</b>	<b>487 450</b>
Mínus:		
- ostatní pasiva	99 118	101 834
<b>Vlastní kapitál Fondu</b>	<b>1 222 682</b>	<b>385 616</b>
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 108 653 225	369 376 845
<b>Vlastní kapitál na 1 investiční akcii (Kč)</b>	<b>1,1029</b>	<b>1,0440</b>

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

**Podfond Trigea**  
**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

## 15 VLASTNÍ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

### b) Kapitálové fondy, emisní ážio

Kapitálové fondy představují vydané podílové listy.

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

tis. Kč	Počet investičních akcií	Nominální hodnota	Emisní ážio
Zůstatek k 1. lednu 2020	369 376 845	369 377	5 338
Prodané investiční akcie	739 276 380	739 276	51 051
Odkoupené investiční akcie	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2020</b>	<b>1 108 653 225</b>	<b>1 108 653</b>	<b>56 389</b>

Členové představenstva, dozorčí rady a vedení Společnosti vlastnili k 31. prosinci 2020 investiční akcie Podfondu v hodnotě 41 349 tis. Kč a k 31. prosinci 2019 v hodnotě 5 165 tis. Kč.

### c) Rozdělení hospodářského výsledku

Představenstvo navrhne rozdělení zisku roku 2020 následujícím způsobem:

tis. Kč	Zisk	Nerozdělený zisk
Zůstatek k 1. lednu 2020		4 712
Zisk roku 2020	61 221	
Návrh rozdělení zisku roku 2020:		
Převod na účet nerozděleného zisku/ztráty	-61 221	61 221
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>65 933</b>

## 16 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování Společnosti.

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

Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

## 17 DAŇ Z PŘÍJMŮ

### Daň z příjmů

tis. Kč	2020	Období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019
Zisk nebo ztráta před zdaněním	62 606	4 960
Výnosy osvobozené od daně	-126 000	0
Náklady související s výnosy osvobozenými od daně	91 036	0
Daňový základ	27 642	4 960
Daň z příjmů ve výši 5 %	1 382	248
Daň minulého období	3	0
<b>Daň z příjmu celkem</b>	<b>1 385</b>	<b>248</b>

## 18 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	2020	Období od 21. března 2019 do 31. prosince 2019
Náklady		
Poplatek za obhospodařování placený Společnosti	14 404	2 055
Poplatek za administraci Podfondu	424	51
Výnosy		
Úroky z poskytnutých úvěrů	25 754	6 172
tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky		
Poplatek za obhospodařování placený Společnosti	1 761	557
Poplatek za administraci Podfondu	52	16
Vstupní poplatek placený Společnosti	0	17
Pohledávky		
Poskytnuté úvěry dceřiným společnostem	419 801	156 172

**Podfond Trigea**  
**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

## 19 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

Tržní rizika jsou řízena metodou Value at Risk. Value at Risk představuje potenciální ztrátu z nepříznivého pohybu na trhu v daném časovém horizontu na určité úrovni spolehlivosti. Společnost stanovuje Value at Risk pomocí stochastické simulace velkého množství scénářů potenciálního vývoje finančních trhů. Value at Risk je měřeno na bázi měsíčního investičního horizontu a úrovni spolehlivosti 99 %.

### a) Měnové riziko

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

#### 31. prosince 2020

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	6 369	0	832 534	838 903
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	419 801	419 801
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	54 127	54 127
Jiná aktiva	7 072	0	1 897	8 969
<b>Celkem aktiva</b>	<b>13 441</b>	<b>0</b>	<b>1 308 359</b>	<b>1 321 800</b>
Jiné závazky	0	0	-99 118	-99 118
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>13 441</b>	<b>0</b>	<b>1 209 241</b>	<b>1 222 682</b>
Podrozvahové pohledávky	0	0	164 874	164 874
Podrozvahové závazky	157 802	0	0	157 802

#### 31. prosince 2019

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

# Podfond Trigea

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

Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

### 19 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

Devizová pozice představuje expozici Podfonde v účtu pohybu zahraničních měn a české koruny, která je Fondem aktivně řízena také pomocí forwardových obchodů zobrazených v podrozvahových pozicích.

Podfond vlastní následující měnové forwardy, zajišťující měnová rizika:

tis. Kč	Smluvní diskontovaná hodnota	Kladná reálná hodnota	Záporná reálná hodnota
31. prosince 2020	164 874	7 072	0
31. prosince 2019	0	0	0

#### b) Úrokové riziko

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

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

#### 31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Necitlivá	Celkem
Pohledávky za bankami	838 903	0	0	0	0	838 903
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	169 215	250 586	0	419 801
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	54 127	54 127
Jiná aktiva	1 897	7 072	0	0	0	8 969
<b>Celkem aktiva</b>	<b>840 800</b>	<b>7 072</b>	<b>169 215</b>	<b>250 586</b>	<b>54 127</b>	<b>1 321 800</b>
Jiné závazky	-97 733	-1 385	0	0	0	-99 118
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>743 067</b>	<b>5 687</b>	<b>169 215</b>	<b>250 586</b>	<b>54 127</b>	<b>1 222 682</b>

#### 31. prosince 2019

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

**Podfond Trigea**  
**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

---

## 20 FINANČNÍ NÁSTROJE - ÚVĚROVÉ RIZIKO

Podfond je vystaven úvěrovému riziku spojenému s kreditním rizikem emitentů cenných papírů pořizovaných do portfolia Podfondu či poskytnutých úvěrů vůči dceřiným společnostem (SPV). Společnost řídí úvěrové riziko Podfondu výběrem aktiv se stanoveným kreditním ratingem, přičemž Podfond investuje výhradně do instrumentů s investičním stupněm či poskytuje úvěry kontrolovaným společností.

### Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

#### 31. prosince 2020

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	838 903	0	0	838 903
Pohledávky za nebankovními subjekty	419 801	0	0	419 801
Účasti s rozhodujícím vlivem	54 127	0	0	54 127
Jiná aktiva	8 969	0	0	8 969
<b>Celkem</b>	<b>1 321 800</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 321 800</b>

#### 31. prosince 2019

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

**Podfond Trigea**  
**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

---

## 20 FINANČNÍ NÁSTROJE - ÚVĚROVÉ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

Členění položek Výkazu zisku a ztráty podle zeměpisných segmentů

**2020**

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem 2020
Výnosy z úroků	27 546	0	0	<b>27 546</b>
Výnosy z akcií a podílů	126 000	0	0	<b>126 000</b>
Výnosy z poplatků a provizí	5	0	0	<b>5</b>
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	-74 538	0	0	<b>-74 538</b>
Správní náklady	-16 407	0	0	<b>-16 407</b>
<b>Zisk/Ztráta z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>62 606</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 606</b>

**2019**

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem 2019
Výnosy z úroků	7 253	0	0	<b>7 253</b>
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	<b>0</b>
Výnosy z poplatků a provizí	200	0	0	<b>200</b>
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	0	0	0	<b>0</b>
Správní náklady	-2 493	0	0	<b>-2 493</b>
<b>Zisk/Ztráta z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>4 960</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4 960</b>



**Podfond Trigea**  
**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

## 20 FINANČNÍ NÁSTROJE - ÚVĚROVÉ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

### Riziko likvidity

V souladu se statutem Fondu, resp. Podfondu, je stanovena lhůta, kdy není možné realizovat odkup investičních akcií, a to po dobu tří let od zahájení vydávání investičních akcií Podfondu. Následující tabulka člení finanční nástroje Podfondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

#### 31. prosince 2020

tis. Kč	3 – 12		Více než		Nespecifikováno	Celkem
	Do 3 měsíců	měsíců	1 – 5 let	5 let		
Pohledávky za bankami	838 903	0	0	0	0	838 903
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	169 215	250 586	0	419 801
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	54 127	54 127
Jiná aktiva	1 897	7 072	0	0	0	8 969
<b>Celkem aktiva</b>	<b>840 800</b>	<b>7 072</b>	<b>169 215</b>	<b>250 586</b>	<b>54 127</b>	<b>1 321 800</b>
Jiné závazky	-97 733	-1 385	0	0	0	-99 118
<b>Čistá výše aktiv</b>	<b>743 067</b>	<b>5 687</b>	<b>169 215</b>	<b>250 586</b>	<b>54 127</b>	<b>1 222 682</b>

#### 31. prosince 2019

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

**Podfond Trigea**  
**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**  
Příloha účetní závěrky  
Rok končící 31. prosince 2020

---

## 21 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI


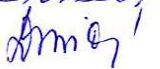

V souladu se změnou Vyhlášky č. 501/2002 Sb. která přebírá ustanovení IFRS 9 se pro Podfond mění pravidla pro vykazování finančních instrumentů s účinností od 1. ledna 2021. Majetkové podíly (úcasti Podfondu v nemovitostních společnostech) nejsou drženy k obchodování, budou oceňovány v reálné hodnotě, kdy změny reálné hodnoty budou vykázány v ostatním úplném výsledku. Všechny ostatní finanční nástroje Podfondu budou oceňovány reálnou hodnotou přes účty výnosů a nákladů, kdy změny reálné hodnoty budou vykázány ve výkazu zisku a ztráty. Inkaso smluvních peněžních toků nebude podstatné pro splnění cíle obchodního modelu. Ke dni účinnosti změny vyhlášky nedošlo k žádné reklasifikaci finančních aktiv.

Po datu účetní závěrky, došlo k vydání investičních akcií a snížení závazku za investory ve výši 93 288 tis. Kč.

Dne 1. ledna 2021 byla uzavřena dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti Shopping Mall Plzeň s.r.o. ve výši 55 000 tis. Kč. Příplatek bude poskytnut nejpozději do 31. prosince 2021.

Dne 1. ledna 2021 byla rovněž uzavřena dohoda o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti Galerie Louvre, s.r.o. ve výši 22 000 tis. Kč. Příplatek byl započten proti pohledávkám z nesplaceného úvěru.

K datu sestavení účetní závěrky nejsou Společnosti známy žádné jiné události, které by si vyžádaly úpravu nebo zveřejnění v účetní závěrce.

Schváleno:  27. dubna 2021	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 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 2020, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2020 a přílohy v účetní závěrce, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy v této účetní závěrce.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2020 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***Základ pro výrok***

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

### ***Ostatní informace***

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

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



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

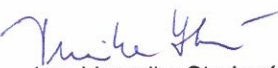
Naší povinností je informovat osoby pověřené správou a řízením mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

#### **Statutární auditor odpovědný za zakázku**

Ing. Veronika Strolená je statutárním auditorem odpovědným za audit účetní závěrky podfondu Podfond Trigea k 31. prosinci 2020, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 27. dubna 2021

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

  
Ing. Veronika Strolená  
Partner  
Evidenční číslo 2195