

Pololetní zpráva společnosti

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

a Podfondu Trigea

za období I. – VI. 2021

(vypracovaná v souladu s ustanoveními zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a Vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech)

Obsah

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU	3
2. Základní informace o administrátorovi a obhospodařovateli Fondu	3
3. Údaje o každé osobě provádějící správu majetku	4
4. Údaje o každém deponitáři	5
5. ZÁKLADNÍ INFORMACE O PODFONDU	5
6. Rozvaha (bilance)	5
7. Údaje o celkovém počtu cenných papírů vydaných Podfondem a fondovém kapitálu Podfondu připadajícím na jeden cenný papír	6
8. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku	6
9. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu	7
10. Údaje o každé osobě, která byla deponitářem pověřena úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1% hodnoty majetku Podfondu	7
11. Údaje o každé osobě oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Podfondu	8
12. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1% hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy	8
13. Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii	8
14. Údaje o poplatcích a nákladech Podfondu	8
15. Údaje o rizicích souvisejících s deriváty, údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu	9

1. ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU

Název emitenta:	Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. (dále jen "Fond")
IČ:	079 73 179
Sídlo:	Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 – Chodov
Vznik fondu:	Fond vznikl dne 1. 3. 2019 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou.
Předmět podnikání :	Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy.
Informace o Fondu:	Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy, IČO: 079 73 179, sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, spisová značka: B 24277 vedená u Městského soudu v Praze. Fond je založen na dobu neurčitou. Fond jakožto akciová společnost s proměnným základním kapitálem ve stanovách uvádí namísto základního kapitálu zapisovaný základní kapitál odpovídající částce vložené úpisem zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál společnosti činí 200 000,- Kč a je plně splacen. Fond byl v rozhodném období nesamosprávným speciálním fondem kolektivního investování investujícím do nemovitostí.

2. Základní informace o administrátorovi a obhospodařovateli Fondu

Administrátorem a obhospodařovatelem Fondu je:

Obchodní firma:	Partners investiční společnost, a.s.
IČ:	24716006
Sídlo:	Praha 4 - Chodov, Türkova 2319/5b, PSČ: 149 00 (dále jen „Investiční společnost“)

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. 11. 2010, č. j.: 2010/10300/570, datum nabytí právní moci rozhodnutí 19. 11. 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 provádí činnost obhospodařování majetku zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management) v souladu s § 11 odst. 1 písm. c) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále také jen „ZISIF“), a dále činnost úschovy a správy investičních cenných nástrojů včetně souvisejících služeb, avšak pouze ve vztahu k cenným papírům a zaknihovaným cenným papírům vydávaným investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem podle § 11 odst. 1 písm. d) ZISIF.

Investiční společnost je obhospodařovatelem oprávněným přesáhnout rozhodný limit dle § 16 ZISIF.

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

Výše základního kapitálu: 20 000 000 Kč
Základní kapitál byl splacen v plné výši.

Jediným akcionářem Společnosti je 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 je součástí konsolidačního celku ve smyslu zákona o účetnictví tvořeného Partners Financial Services, a.s. jako ovládající osobou a jí ovládanými osobami, včetně Investiční společnosti.

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

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

Majetek ve Fondu po celé rozhodné období obhospodařovali portfolio manažeři Investiční společnosti:

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 spolufundoval 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 akvirovaných společností. V jeho předchozím působení v poradenském oddělení společnosti Deloitte se specializoval na projekty v oblasti Real Estate - především na projekty v oblasti řízení nemovitostních portfolií, transakčního poradenství a komplexní transformace společností. Vzhledem ke svému vzdělání z oblasti financí byl na projektech zodpovědný mimo jiné i za finanční modelování. Pavel Novák stál jako jeden z prvních členů týmu u zrodu inovativního projektu webové aplikace Cenová mapa transakčních cen, která komplexně mapuje cenový vývoj na rezidenčním trhu. Podílel se na přípravě průzkumů, analýz a studií zaměřených na vývoj ekonomiky, realitního a stavebního trhu.

4. Údaje o každém depozitáři Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Fondu, v 1. pololetí roku 2021 byla 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.

5. ZÁKLADNÍ INFORMACE O PODFONDU

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

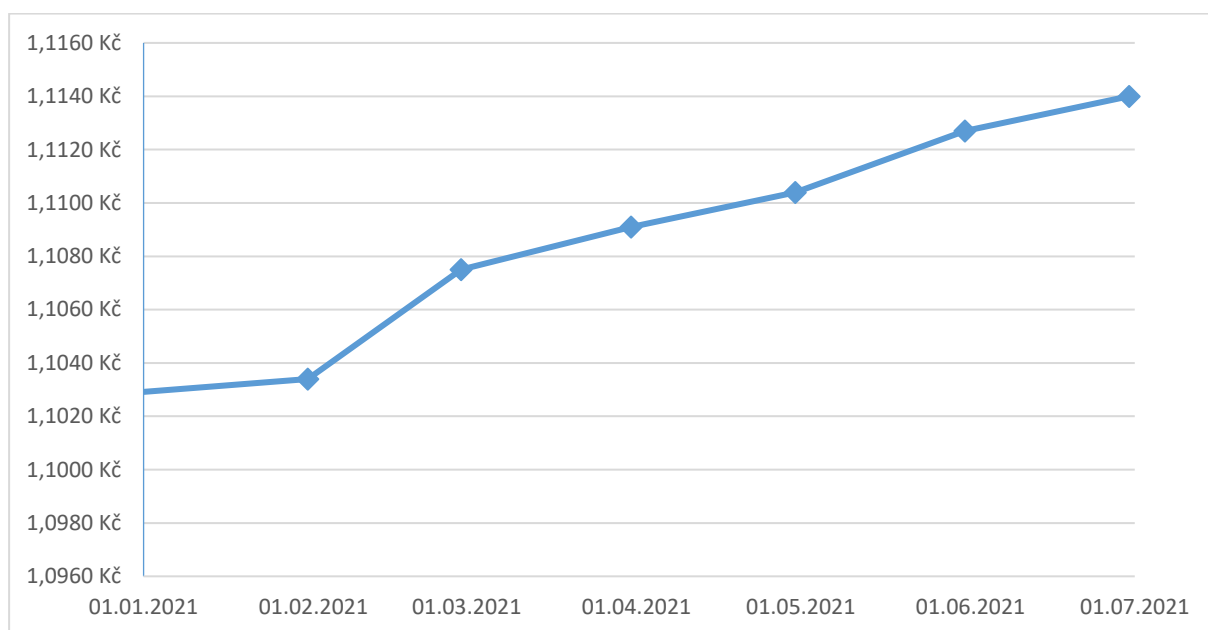
6. Rozvaha (bilance) Podfondu ke dni 30. 6. 2021

Podfond Trigea	(v tis. Kč)
Aktiva celkem	2 339 293
Uložené vklady Σ	1 224 043
Převoditelné vklady	1 124 043
Ostatní vklady	100 000
Úvěry a pohledávky v reálné hodnotě	608 712
Akcie a podíly v reálné hodnotě	504 046
Ostatní aktiva	2 493
Pasiva celkem	2 339 293
Ostatní pasiva	362 864
Emisní ážio	128 502
Kapitálové fondy	1 774 213
Ostatní výsledek hospodaření	-1 515
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta předchozích období	65 933
Zisk nebo ztráta za účetní období	9 297

7. Údaje o celkovém počtu cenných papírů vydaných Podfondem a fondovém kapitálu Podfondu připadajícím na jeden cenný papír k 30. 6. 2021

Podfond Trigea	k 30. 6. 2021
Počet emitovaných investičních akcií	1 774 213 103
Fondový kapitál Podfondu (v tis. Kč)	1 976 429
Fondový kapitál Podfondu na jednu investiční akcii (v Kč)	1,1140

Vývoj hodnoty investiční akcie v rozhodném období v grafické podobě



8. Údaje o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu k 30. 6. 2021

	Stav k 30. 6. 2020 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	Stav k 30. 6. 2021 (v tis. Kč)
Aktiva celkem	859 177	1 321 800	2 339 293
Pohledávky za bankami	426 546	838 903	1 224 043
Pohledávky za nebankovními subjekty	262 324	419 801	608 712
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	165 810	54 127	504 046
Ostatní aktiva	4 497	8 969	2 493

9. Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu

K 30.6.2021 byly v majetku Podfondu následující nemovitosti:

Explora Business Centre, Praha

Počátkem června 2021 nabyl Podfond do majetku kancelářskou budovu Explora Business Centre, která se nachází přímo nad stanicí metra Nové Budčovice v Praze. Jedná se o prozatím největší nemovitost v majetku Podfondu. Explora Business Centre je moderní kancelářský projekt třídy A, který nájemcům nabízí nejvyšší standard služeb a prostor, velká a flexibilní kancelářská podlaží a příjemné prostředí včetně společného atria. Pronajímané prostory tvoří sídla mnoha mezinárodních společností, přičemž mezi nejvýznamnější nájemníky patří mimo jiné CitiBank DHL, Porsche, GE International, NNIT nebo Fortinet. Projekt je držitelem certifikace udržitelnosti LEED ve nejvyšším stupni Gold.

Obchodní centrum Plzeň

V únoru 2020 nabyl Podfond do majetku Obchodní centrum v Plzni. Jedná se o nákupní galerii s více než 60 maloobchodními jednotkami. S více než 27 tisíci čtverečních metrů je OC Plzeň téměř šestinásobné oproti Galerii Louvre. Klíčovými nájemci jsou mezinárodní společnosti jako Tesco, H&M, New Yorker, C&A, RESERVED, Mc Donalds a další. Průměrná doba nájemních smluv je 4,2 roku. Z pohledu Podfondu je zapojení OC Plzeň významným přínosem pro výkonnost Podfondu.

Pražská kancelářská budova Galerie Louvre na Praze 5

Atraktivní moderní prostor v přední kancelářské lokalitě na stanici metra Radlická s nadčasovým designem nabízí až 4 600 m² pronajímatelné plochy. Budova byla postavena v roce 2008 a mezi hlavní nájemce patří například švýcarský výrobce kolejových vozidel Stadler, Lukoil Accounting and Finance Europe nebo Zdravotní pojišťovna VZP.

10. Údaje o každé osobě, která byla deponitářem pověřena úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1% hodnoty majetku Fondu

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 Polska Kasa Opieki S.A., ul. Grzybowska 53/57, 00-950, Warsaw, Polsko a banky z bankovní skupiny UniCredit (např. UniCredit Bank Austria AG, 1020 Wien, Rothschildplatz 1, Rakousko, UniCredit Bank Hungary Zrt., Szabadság tér 5-6, H-1054 Budapešť, Maďarsko, a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pobočka zahraniční banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovensko), a to podle druhu investičního nástroje, země emitenta nebo trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen.

Depozitář pověřil k úschově cenných papírů kolektivního investování společnost Amundi Czech Republic Asset Management, se sídlem Rohanské nábřeží 693/10, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 256 84 558. Zahraniční cenné papíry kolektivního investování jsou procesovány prostřednictvím Fundsettle, název a sídlo custodiana: Euroclear Bank SA/NV, 1 Boulevard du Roi Albert II, B-1210 Brussels, Belgium.

Depozitář má zřízeny účty cenných papírů u uvedených subjektů a na těchto účtech cenných papírů jsou odděleně evidovány cenné papíry klientů (tedy i Fondu) od cenných papírů deponitáře. Za tímto účelem vede deponitář ve své evidenci nezbytné záznamy a písemnosti. Pověření výkonem činnosti není dotčena odpovědnost deponitáře za úschovu a jiné opatrování majetku Fondu.

11. Údaje o každé osobě oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Podfondu v rozhodném období a údaje o době, po kterou tuto činnost vykonávala

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

12. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Název cenného papíru	Celková cena pořízení (tis. Kč)	Celková reálná hodnota (tis. Kč)	Podíl
Majetková účast - Galerie Louvre, s.r.o.	22 010	22 896	100 %
Majetková účast - Shopping Mall Plzeň s.r.o.	194 421	113 588	100 %
Běžné účty CZK	785 789	785 789	n/a
Běžné účty EUR	52 264	52 264	n/a
Termínovaný vklad CZK	100 000	100 000	n/a
Poskytnuté půjčky CZK	608 712	608 712	n/a

13. 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.

14. Údaje o poplatcích a nákladech Podfondu

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	13 692

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	0

Úplata depozitáři za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	750

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	174

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	387

15. 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

Maximální limit pro míru využití pákového efektu činí 3. Fondy společností sjednávají především derivátové kontrakty sloužící k zajištění rizik vyplývajících z kolísání měnových trhů a případně k naplnění investiční strategie Fondu. S využitím derivátů se pojí vedle jiných především riziko protistrany, které je ale téměř eliminováno krytím pomocí kolaterálu a riziko měnové související 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 měsíční frekvencí počítá expozici obhospodařovaného fondu 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.

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

Společnost na pravidelné bázi také provádění zátěžové testování, a to pomocí historických scénářů definovaných v systému Bloomberg. Dále je prováděno zátěžové testování za podmínek běžné i mimořádné potřeby likvidity. V neposlední řadě dochází k vyhodnocení rizika koncentrace investorů.