

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

za období od 1. ledna do 31. prosince 2021

Obsah

- I. ÚVODNÍ SLOVO**
- II ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU A PODFONDU**
- III. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ JE 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 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 V ROCE 2021**
- XII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**

I. ÚVODNÍ SLOVO

Rok 2021 byl pro fond Trigea rokem růstu. Přírůstky do Podfondu Trigea byly rekordní a přiblížily nás ke 4 miliardám korun investic.

Rovněž v rozšiřování portfolia Trigea nezhálela a během loňského roku nakoupila hned 3 nemovitosti: V létě to byla kancelářská budova Explora Business Centre v Praze na stanici metra Nové Butovice. Explora je dosud největší nemovitostí ve fondu. Klíčovými nájemníky jsou CitiBank, NNIT, DHL nebo Porsche. Na podzim jsme rozšířili portfolio o dva retailové parky na Moravě, konkrétně se jedná o Retail Park Haná a Retail Park Ostrava.

Přes pokračující pandemickou situaci fond připsal investorům 5,97 % a opět patřil mezi nejlépe performující retailové fondy. Navzdory Covidu jsme pokračovali v započatých investicích do nákupního centra v Plzni. Změna jeho vzhledu a kompletní předělávka hlavního vstupu se u návštěvníků setkala se vřelým přijetím. Do centra, stejně tak do ostatních nemovitostí, jsme připraveni investovat i v následujícím roce, jelikož se domníváme, že to je ta jediná správná cesta pro dlouhodobé zodpovědné podnikání.

Věřím, že i rok 2022 bude pro Trigeu úspěšným a už dnes se můžeme těšit na první zahraniční nemovitosti, které bychom měli získat zhruba v polovině roku.



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

II. Základní informace o Fondu a Podfondu

Název emitenta:	Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. (dále jen "Fond")
IČ:	079 73 179
Sídlo:	Tůrkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 – Chodov
Vznik fondu:	Dne 1. 3. 2019 zápis do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou. Dne 13. 3. 2019 zápis do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
Předmět podnikání:	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: Tůrkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, spisová značka: B 24277 vedená u Městského soudu v Praze. Fond je založen na dobu neurčitou. Fond jakožto akciová společnost s proměnným základním kapitálem ve stanovách uvádí namísto základního kapitálu zapisovaný základní kapitál odpovídající částce vložené úpisem zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál společnosti činí 200 000 Kč a je plně splacen. Fond je samosprávným speciálním fondem kolektivního investování investujícím do nemovitostí.

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

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

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

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

Jediným akcionářem Společnosti je společnost Partners Financial Services, a.s., IČ 276 99 781, se sídlem Praha 4 – Chodov, Tůrkova 2319/5b, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 12158.

Investiční společnost není součástí regulatorního konsolidačního celku.

Investiční společnost vykonávala činnosti administrátora a obhospodařovatele Fondu od jeho založení do července 2021. Následně pro Fond vykonává pouze činnosti administrace, s výjimkou interního auditu, který pro Fond vykonává společnost Complplex, s.r.o., IČO: 271 81 537 se sídlem Praha 2, Mánesova 881/27, PSČ 12000, zapsaná pod spisovou značkou C 102501 vedenou u Městského soudu v Praze.

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 samosprávného Fondu jsou ovlivněny především výnosy z poplatků a provizí, náklady na poplatky a provize a správními náklady.

c) Výnosy, náklady, zisk

Náklady Fondu byly tvořeny zejména náklady na poplatky a provize ve výši 31 030 tis. Kč (2020 ve výši 7 tis. Kč), správními náklady ve výši 3 292 tis. Kč (2020 ve výši 95 tis. Kč), odpisy hmotného a nehmotného majetku ve výši 111 tis. Kč (2020 ve výši 0 tis. Kč). V roce 2021 vygeneroval Fond výnosy z poplatků a provizí ve výši 43 529 tis. Kč (2020 ve výši 0 tis. Kč). Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2021 činil zisk 9 091 tis. Kč (2020 činil ztrátu 187 tis. Kč).

d) Struktura aktiv a pasiv

Aktiva Fondu jsou tvořena především peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 11 594 tis. Kč (2020 ve výši 8 377 tis. Kč) a ostatními aktivy ve výši 5 216 tis. Kč (2020 ve výši 0 tis. Kč). Pasiva Fondu tvoří zejména základní kapitál, ztráta minulých období ve výši 629 tis. Kč (2020 ztráta ve výši 442 tis. Kč), ostatní pasiva ve výši 8 423 tis. Kč (2020 ve výši 36 tis. Kč), rezerva na daň z příjmu ve výši 436 tis. Kč (2020 ve výši 0 tis. Kč) a zisk za účetní období po zdanění ve výši 8 655 tis. Kč (2020 ztráta ve výši 187 tis. Kč).

e) Investice a budoucí investice

Samosprávný 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**

Do července roku 2021 vykonávala Společnost veškeré činnosti související s obhospodařováním majetku ve Fondu přímo prostřednictvím svých vlastních kapacit a za využití svých systémů a implementovaných procesů. Od srpna roku 2021 vykonává činnosti související s obhospodařováním Fond, administraci nadále provádí Společnost.

Fondový kapitál obhospodařovaného Podfondu ke dni 31.12.2021 činil 3 509 422 tis. Kč.

b) Údaje o celkovém počtu akcií vydaných Fondem

Fond vydal pouze zakladatelské akcie. Ke konci roku 2021 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 2021 proběhly aktualizace údajů uvedených ve statutu Fondu zejména v souvislosti s přeměnou Fondu na samosprávný speciální fond kolektivního investování. Veškeré aktualizace statutu byly vždy řádně zveřejněny na internetových stránkách Fondu i 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 2021 společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 649 48 242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, 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. 2021), s uvedením účetní hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Účetní hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2021
Zůstatky na běžných účtech	11 594
Dlouhodobý nehmotný majetek	88
Dlouhodobý hmotný majetek	154
Ostatní aktiva	5 216
Náklady příštích období	33

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

Do července 2021 vykonávala činnost obhospodařování Společnost. Od srpna 2021 vykonával činnost obhospodařování Fond, administraci nadále vykonává Společnost.

Úplata za obhospodařování Fondu je hrazena z majetku Podfondu, neboť většina činností, které obhospodařovatel vykonává, je prováděna vůči Podfondu. Z majetku Fondu není hrazena obhospodařovateli žádná odměna. Informace o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli z majetku Podfondu jsou uvedeny ve výroční zprávě Podfondu.

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

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	8 509 ¹
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0

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

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

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. c)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	5 324

VI. Údaje a skutečnosti o Fondu podle zákona o účetnictví (podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví)

a) Finanční a nefinanční informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Rusko-ukrajinský válečný konflikt zasáhl dění na celém světě a postihl významně i kapitálový trh. V okamžiku sestavení výroční zprávy je obtížně predikovatelné, jak dlouho ještě válka na Ukrajině bude trvat a jaké další následky, mimo ty, které už jsou v současné chvíli patrné, bude mít. Tato situace nicméně neovlivnila finanční pozici Fondu ani Podfondu.

Od února 2022 došlo ke změně představenstva Fondu, kdy Davida Přikryla nahradil ve funkci člena představenstva Pavel Novák

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

b) Informace o předpokládaném vývoji činnosti Fondu

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

Fond v roce 2022 nepředpokládá změny své investiční strategie. Hlavním úkolem Fondu v roce 2022 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekávaními akcionářů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

c) 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.

d) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

e) Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond nenabyl během rozhodného období vlastní akcie ani vlastní podíly.

f) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně-právních vztazích

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

g) Informace o tom, zda účetní jednotka má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Fond nemá organizační složku v zahraničí.

VII. Zpráva o vztazích

Zpráva představenstva společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. o vztazích za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021

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.

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. 2021 do 31. 12. 2021** (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 – Záběhlice, 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 48,98 % a 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 36,24 %. Společnost Apana a společnost Brno Investment Group uplatňují přímý rozhodující vliv na společnost Partners.

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

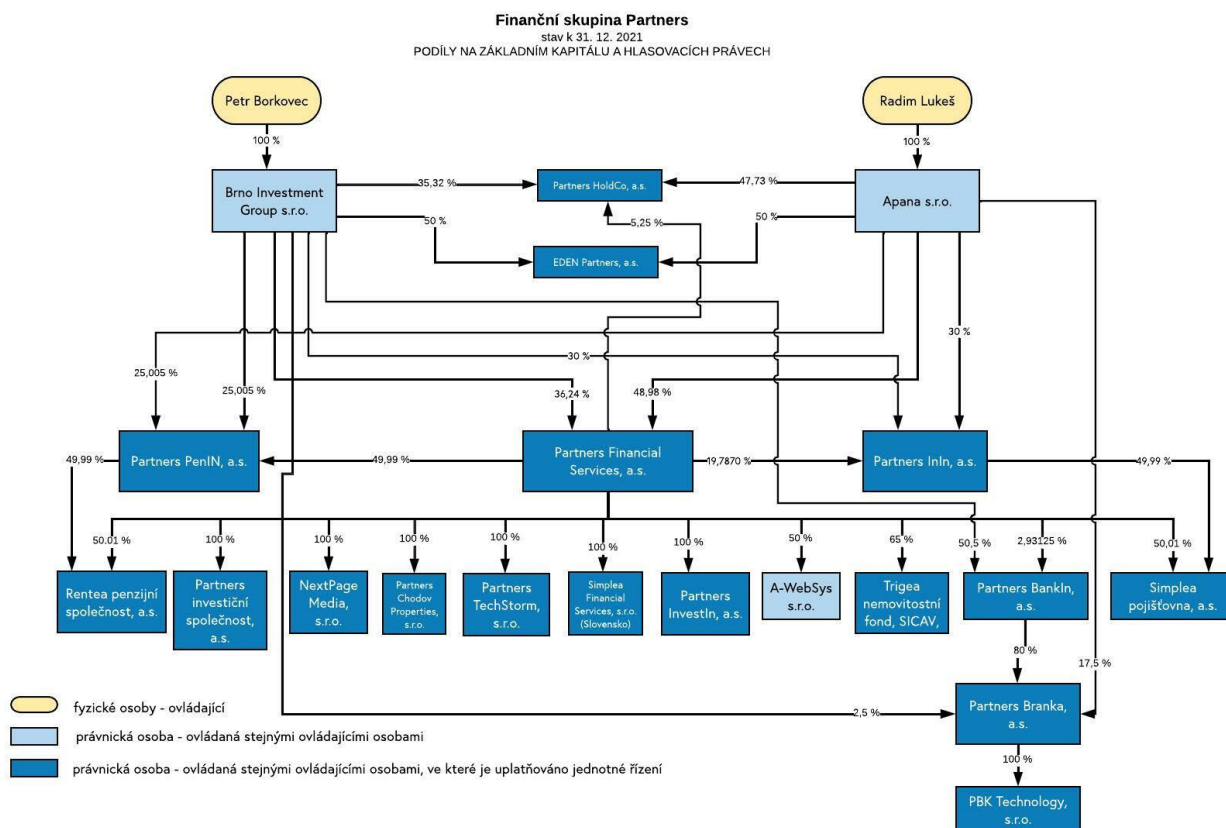
Jediným společníkem a jediným jednatelem společnosti Brno Investment Group je **Ing. Petr Borkovec**, nar. 1. července 1977, bytem Krasová 600/12, 614 00 Brno – Maloměřice.

Radim Lukeš a Ing. Petr Borkovec jsou osoby uplatňující nepřímý rozhodující vliv přes společnost Apana a společnost Brno Investment Group 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. 2021



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 mezi Společností a společností Partners a dále společností Partners investiční společnost, a.s., IČ: 247 16 006 a Ing. Tomášem Trčkou.

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

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

Společnost 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 ovládní

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 většinou hlasů přítomných akcionářů, nevyžaduje-li se k rozhodnutí většina vyšší.

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

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

- Podnájemní smlouva ze dne 1. 4. 2019 (ukončena ke dni 30.6.2021) a nahrazena smlouvou ze dne 14.9.2021 s účinností od 1.7.2021;
- Smlouva o zápůjčce (bezúročná) ze dne 23. 4. 2019 (ukončena dne 13. 9. 2021);
- Smlouva o zápůjčce (bezúročná) ze dne 22. 10. 2019 (ukončena dne 13. 9. 2021);
- Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 2. 12. 2020 (ukončena dne 2. 8. 2021);
- Smlouva o poskytování služeb ze dne 14. 9. 2021, ve znění všech dodatků;
- Smlouva o zpracování osobních údajů ze dne 17. 9. 2021;
- Smlouva o investičním zprostředkování ze dne 27. 7. 2021.

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 (ukončena dne 2. 8. 2021).

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

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

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

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

Společnost poskytla společnosti Partners odměnu ve výši 28 276 tis. Kč bez DPH za výkon činnosti investičního zprostředkovatele vyplývající ze Smlouvy o investičním zprostředkování ze dne 27. 7. 2021.

Společnost vrátila poskytnutý příplatek mimo základní kapitál společnosti Partners v celkové výši 5 330 tis. Kč a Ing. Tomáši Trčkovi ve výši 2 870 tis. Kč.

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

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

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

7) Závěr

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

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

Stanovisko auditora k této Zprávě o vztazích je uvedeno v rámci výroku auditora k účetní závěrce Společnosti za rok 2021.

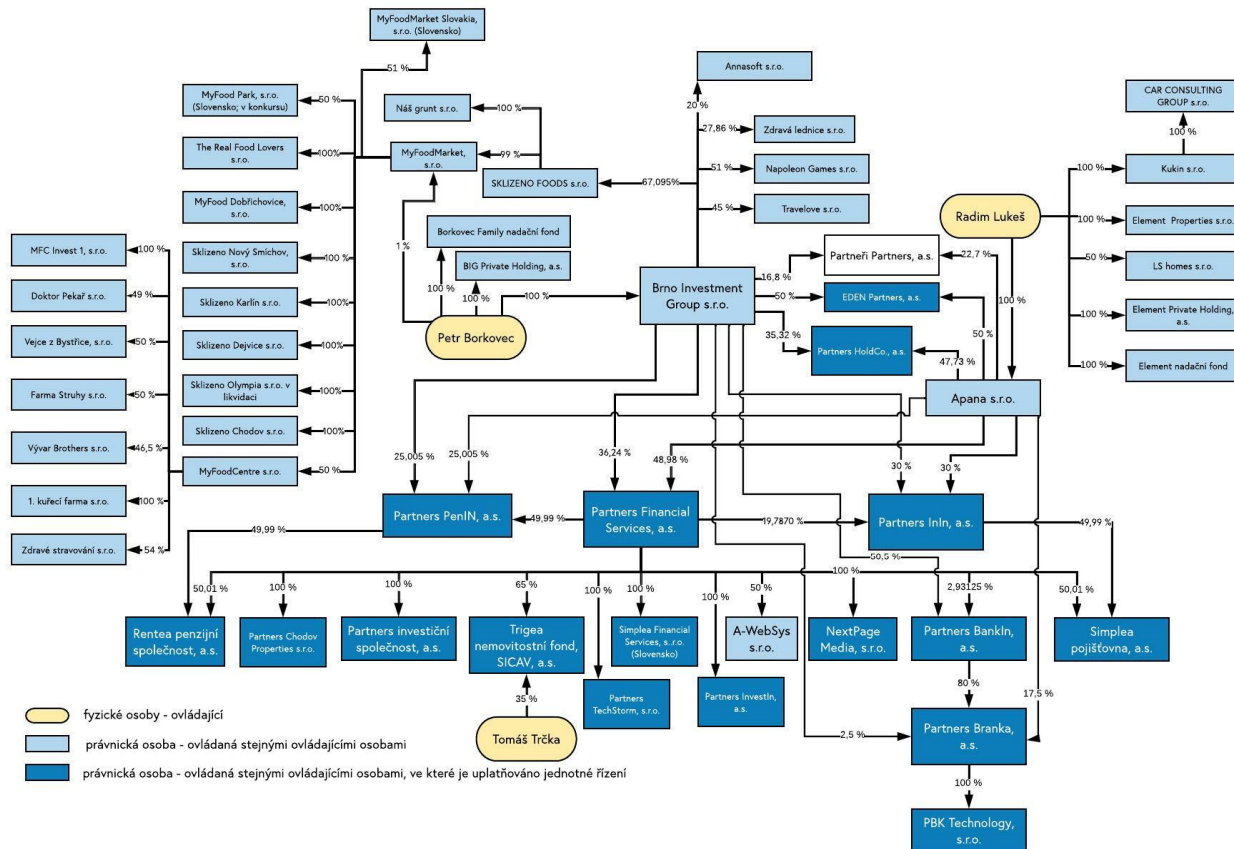
V Praze dne 31. 3. 2022



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

Příloha: Majetková struktura vztahů pro účely Zprávy o vztazích

Majetková struktura k 31. 12. 2021
(podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech)



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

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2021

	31. prosince 2021 tis. Kč	31. prosince 2020 tis. Kč
<i>Aktiva:</i>		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11 594	8 377
<i>V tom a/ splatné na požádání</i>	<i>11 594</i>	<i>8 377</i>
Dlouhodobý nehmotný majetek	88	128
Dlouhodobý hmotný majetek	154	0
Ostatní aktiva	5 216	0
Náklady a příjmy příštích období	33	2
AKTIVA CELKEM	17 085	8 507
<i>Pasiva:</i>		
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	700
Ostatní pasiva	8 423	36
Rezervy	436	0
<i>v tom: a/ na daně</i>	<i>436</i>	<i>0</i>
Základní kapitál	200	200
Kapitálové fondy	0	8 200
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-629	-442
Zisk nebo ztráta za účetní období	8 655	-187
PASIVA CELKEM	17 085	8 507

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: 9. května 2022

**PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2021**

	31. prosince 2021 tis. Kč	31. prosince 2020 tis. Kč
Podrozvahová pasiva:		
Hodnoty převzaté k obhospodařování	3 509 422	0

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: 9. května 2022

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

	2021 tis. Kč	2020 tis. Kč
Náklady na úroky a podobné náklady	-3	0
Výnosy z poplatků a provizí	43 529	0
Náklady na poplatky a provize	-31 030	-7
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-2	0
Správní náklady	-3 292	-95
<i>V tom: a/ náklady na zaměstnance</i>	<i>-934</i>	<i>0</i>
<i> z toho: aa/ mzdy a platy</i>	<i>-744</i>	<i>0</i>
<i> ab/ sociální a zdravotní pojištění</i>	<i>-190</i>	<i>0</i>
<i> b/ ostatní správní náklady</i>	<i>-2 358</i>	<i>-95</i>
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-111	-85
Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	9 091	-187
Daň z příjmů	-436	0
Zisk/Ztráta za účetní období po zdanění	8 655	-187

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: 9. května 2022

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Kapitálové fondy	Zisk/Ztráta běžného období	Celkem
	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč	tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2020	200	0	0	-442	-242
Převod výsledku hospodaření	0	-442	0	442	0
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	-187	-187
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	8 200	0	8 200
Zůstatek k 31. prosinci 2020	200	-442	8 200	-187	7 771
Zůstatek k 1. lednu 2021	200	-442	8 200	-187	7 771
Převod výsledku hospodaření	0	-187	0	187	0
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	8 655	8 655
Příplatek mimo základní kapitál – vrácení	0	0	-8 200	0	-8 200
Zůstatek k 31. prosinci 2021	200	-629	0	8 655	8 226

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Vznik a charakteristika Fondu

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

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

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

Dne 30. července 2021 došlo ke změně představenstva Fondu.

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 je samosprávným investičním fondem s právní osobností se zaměřením na investice do nemovitostí. V souladu se Statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kolektivních investorů zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje peněžní prostředky od investorů.

Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je Podfond Trigea (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. dubna 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008043874. Ke dni 31. prosince 2021 Podfond eviduje 3 002 943 067 ks vydaných investičních akcií Podfondu.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

(b) Představenstvo a dozorčí rada Fondu

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Tomáš Trčka
	člen	David Příkryl
Dozorčí rada	předseda	Tatiana Purdiaková
	člen	Radim Lukeš

(c) Změny v obchodním rejstříku

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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Skutečnost	Původní záznam	Od	Nový záznam	Od
Jediný člen představenstva	Partners investiční společnost, a.s., IČ: 247 16 006 Türkova 2319/5b, 149 00 Praha 4 Den vzniku funkce: 13. 9. 2019 při výkonu funkce zastupuje: Ing. TOMÁŠ TRČKA, dat. nar. 7. října 1971 Jihovýchodní II 757/10, Záběhlice, 141 00 Praha 4 při výkonu funkce zastupuje: DAVID PŘIKRYL, dat. nar. 28. září 1976 Mikanova 3261/3, Záběhlice, 106 00 Praha 10	13. 9. 2019	Zánik členství k datu 31. 3. 2021	22. 4. 2021
Jediný člen představenstva	Partners investiční společnost, a.s., IČ: 247 16 006 Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4 Den vzniku členství: 1. dubna 2021 při výkonu funkce zastupuje: Ing. TOMÁŠ TRČKA, dat. nar. 7. října 1971 Jihovýchodní II 757/10, Záběhlice, 141 00 Praha 4	22. 4. 2021	Zánik členství k datu 27. 7. 2021	30.7.2021
Předseda představenstva			TOMÁŠ TRČKA, dat. nar. 25. března 1967 Novobohdalecká 1484/18, Michle, 101 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 24. července 2017 Den vzniku členství: 24. července 2017	30. 7. 2021
Člen představenstva			DAVID PŘIKRYL, dat. nar. 1. července 1977 Krasová 600/12, Maloměřice, 614 00 Brno Den vzniku funkce: 24. července 2017 Den vzniku členství: 24. července 2017	30. 7. 2021

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změnám ve složení dozorčí rady Fondu.

V průběhu běžného účetního období došlo k změně zápisu v předmětu podnikání. Ke dni 30. července 2021 byl z předmětu podnikání vymazána činnost nesamosprávného investičního fondu a byla zapsána Činnost samosprávného investičního fondu ve smyslu § 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v rozsahu dle povolení České národní banky.

Dále byl ke dni 30. července 2021 změněn zápis způsobu jednání. Byl vymazán zápis, podle kterého za Fond jedná buď jediný člen představenstva anebo osoby zastupující jediného člena představenstva při výkonu funkce jakožto právnickou osobu, a to samostatně. Dle nového záznamu zapsanému ke dni 30. července 2021 za Fond jedná a podepisuje každý člen představenstva samostatně.

(d) Organizační struktura

Statutárním orgánem Fondu je dvoučlenné představenstvo. Představenstvu je podřízeno oddělení obhospodařování. Fond nemá povoleno vykonávat vlastní administraci. Činnosti administrace, s výjimkou činnosti interního auditu, vykonává pro Fond společnost Partners investiční společnost, a.s., IČ: 24716006, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsaná Městským soudem v Praze pod spisovou

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

značkou B 16374. Uvedené společnosti jsou dále svěřeny následující činnosti: řízení rizik, řízení likvidity, činnost vypořádání.

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

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

(e) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

V této souvislosti je nutné zdůraznit, že zůstatky a přílohové tabulky související s klasifikací finančních nástrojů k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny, a tudíž nejsou porovnatelné.

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2021. Běžné účetní období je od 1.1.2021 do 31.12.2021. Minulé účetní období je od 1.1.2020 do 31.12.2020.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Metody účinné od 1. 1. 2021

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

(b) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

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

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

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

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

(ii) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

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

Reklasifikace

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

Finanční závazky

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

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

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky naběhlou hodnotou.

(iii) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

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

Při odúčtování finančního aktiva, je rozdíl mezi

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

Finanční závazky

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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(iv) Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

Finanční aktiva

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

(vi) Ocenění v reálné hodnotě

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

Znehodnocení

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

- finanční aktiva, která jsou vykazována v naběhlé hodnotě;
- dluhová finanční aktiva oceněná v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI);
- vystavené úvěrové přísliby;
- vystavené finanční záruky;
- pohledávky z leasingu.

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

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

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

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

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

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát (ECL)

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

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

Celý ECL model je rozdělen na tři stupně znehodnocení:

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

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

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

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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Významné zvýšení úvěrového rizika finančního nástroje indikuje např.:

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

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

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

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

Výpočet očekávaných úvěrových ztrát

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

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

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

Prezentace opravných položek na ECL v rozvaze

Opravné položky na ECL jsou prezentovány následujícím způsobem:

- Finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou: opravná položka je odečtena od hrubé účetní hodnoty aktiv;
- Dluhové nástroje oceněné v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI): opravná položka není vykázána v aktivech v rozvaze, jelikož tyto nástroje jsou v aktivech vykázány v jejich reálné hodnotě. Nicméně opravná položka je vykázána v položce „Oceňovací rozdíly“ ve vlastním kapitálu a její výše je uvedena v příloze v účetní závěrce.
- Úvěrové přísliby a finanční záruky: jako rezerva s výjimkou uvedenou v odrážce níže;
- Zahrnuje-li finanční instrument vyčerpanou (finanční aktivum) i nevyčerpanou část (úvěrový příslib) a účetní jednotka nemůže samostatně rozlišit očekávané úvěrové ztráty z úvěrového příslibu od ztrát z finančního aktiva, pak účetní jednotka vykazuje očekávané úvěrové ztráty z úvěrového příslibu společně s opravnou položkou k finančnímu aktivu. Tyto očekávané úvěrové ztráty jsou vykázány jako rezerva pouze v rozsahu, v němž společně očekávané úvěrové ztráty přesahují hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

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

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

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje následující:

- běžné bankovní účty vedené u bankovních ústavů

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

(d) Úroky

Prezentace

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

(e) Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je evidován v pořizovací ceně.

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

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

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

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

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

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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(f) Leasing z pohledu nájemce

Účetní jednotka aplikuje od 1.1.2021 mezinárodní účetní standard IFRS 16 Leasingy. Smlouva je považována za leasing, jestliže převádí právo kontrolovat užívání identifikovaného aktiva po určité časové období za úplatu.

Aktivum z práva k užívání

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

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

Závazek z leasingu

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

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

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

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

(g) Zachycení operací v cizích měnách

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

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

(h) Pohledávky a opravné položky

Všechny pohledávky k 31. 12. 2021 jsou podle IFRS 9 oceněné v naběhlé hodnotě.

(i) Odpisy pohledávek

Pohledávky jsou odpisovány v souladu s platnou účetní a daňovou legislativou. V roce 2021 nebyly provedeny žádné odpisy pohledávek.

(j) Tvorba rezerv

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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(k) Daň z příjmů

Splatná daň

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

Odložená daň

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

(l) Výnosy a náklady na poplatky a provize

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

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

(m) Použití odhadů

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

Metody účinné do 31.12.2020

(n) 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 k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(o) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. O rozpouštění rozdílu mezi pořizovací cenou dluhového cenného papíru a jeho nominální hodnotou (amortizaci diskontu / prémie) se neúčtuje.

Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Čistém zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena zveřejňovaná domácí nebo zahraniční burzou cenných papírů nebo jiným veřejným trhem k datu ocenění za předpokladu, že cenný papír lze za takovou cenu prodat. V ostatních případech se použije reálná hodnota stanovená jako upravená hodnota cenného papíru odsouhlasená s Depozitářem.

V souvislosti se situací na finančních trzích Fond věnoval zvýšenou pozornost sledování vývoje jednotlivých tržních faktorů a cen ovlivňujících přecenění všech instrumentů v portfoliu Fondu. Významnou prioritou Fondu se stalo zejména hodnocení kreditního rizika jednotlivých emitentů cenných papírů.

(p) 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“.

(q) 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.

(r) 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 k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2018, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, účetní jednotka od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“).

Tato změna rovněž zahrnuje aplikaci mezinárodního účetního standardu IFRS 16 Leasingy. Viz bod 2(f).

Srovnatelné údaje za minulé období

Účetní jednotka pro účely prvotní aplikace IFRS 16 k 1. lednu 2021 si zvolila modifikovaný retrospektivní přístup, a proto případný kumulativní dopad přijetí účetního standardu IFRS 16 je vykázan jako úprava počátečního stavu položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ ve vlastním kapitálu, tj. bez úpravy zůstatků za minulé účetní období.

Nové účetní metody pro finanční nástroje jsou popsány v bodě 2 této přílohy.

Vliv dané změny na vlastní kapitál k 1. lednu 2021 je uveden v tabulkové části níže.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Prvotní aplikace IFRS pro finanční nástroje

Oceňovací kategorie

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS k 1. lednu 2021:

1. ledna 2021	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová účetní hodnota dle IFRS
<i>v tis. Kč</i>				
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	v reálné hodnotě přes PL	v naběhlé hodnotě	8 377	8 377
Finanční aktiva celkem			8 377	8 377

1. ledna 2021	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová účetní hodnota dle IFRS
<i>v tis. Kč</i>				
Finanční závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	v reálné hodnotě přes PL	v naběhlé hodnotě	700	700
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	v reálné hodnotě přes PL	v naběhlé hodnotě	36	36
Finanční závazky celkem			736	736

Sesouhlasení účetních hodnot finančních aktiv a finančních pasiv

Následující tabulka představuje sesouhlasení účetních hodnot finančních aktiv dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a dle IFRS k 1. lednu 2021:

<i>v tis. Kč</i>	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. 12. 2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS K 1.1.2021
Naběhlá hodnota				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami				
Počáteční zůstatek v reálné hodnotě přes PL	8 377			
Reklasifikace do naběhlé hodnoty		-8 377		
Konečný zůstatek v reálné hodnotě přes PL	8 377	-8 377		0
Počáteční zůstatek v naběhlé hodnotě	0			
Reklasifikace z reálné hodnoty přes PL		8 377		
Konečný zůstatek v naběhlé hodnotě	0	8 377		8 377
Celkem v naběhlé hodnotě	0	8 377		8 377

Fond neúčtuje o opravných položkách z titulu jejich nevýznamnosti. Všechna finanční aktiva mají krátkodobou splatnost a jsou za spolehlivými protistranami, tudíž potenciální ECL je nevýznamné.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Následující tabulka představuje sesouhlasení účetních hodnot finančních závazků dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a dle IFRS k 1. lednu 2021:

<i>v tis. Kč</i>	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. 12. 2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS
Naběhlá hodnota				
Závazky vůči nebankovním subjektům				
Počáteční zůstatek v reálné hodnotě přes PL	700			
Reklasifikace do naběhlé hodnoty		-700		
Konečný zůstatek v reálné hodnotě přes PL	700	-700		0
Počáteční zůstatek v naběhlé hodnotě	0			
Reklasifikace z reálné hodnoty přes PL		700		
Konečný zůstatek v naběhlé hodnotě	0	700		700
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky				
Počáteční zůstatek v reálné hodnotě přes PL	36			
Reklasifikace do naběhlé hodnoty		-36		
Konečný zůstatek v reálné hodnotě přes PL	36	-36		0
Počáteční zůstatek v naběhlé hodnotě	0			
Reklasifikace z reálné hodnoty přes PL		36		
Konečný zůstatek v naběhlé hodnotě	0	36		36
Celkem v naběhlé hodnotě	0	736		736

Čistý dopad z přechodu na IFRS pro finanční nástroje na vlastní kapitál

Následující tabulka ukazuje čistý dopad z přechodu na IFRS pro finanční nástroje na položku „Vlastní kapitál“

<i>v tis. Kč</i>	Dopad z aplikace IFRS k 1.1.2021
Vlastní kapitál	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	7 771
Dopad z reklasifikace dluhových cenných papírů z AFS do FVTPL	0
Dopad z reklasifikace akcií, pod. listů a ost. podílů z FVTPL do FVOCI	0
Dopad odložené daně	0
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS)	7 771

Fond neúčtuje o opravných položkách z titulu jejich nevýznamnosti. Všechna finanční aktiva mají krátkodobou splatnost a jsou za spolehlivými protistranami, tudíž potenciální ECL je nevýznamné.

Kromě výše uvedených změn účetních metod a postupů v průběhu roku nedošlo k žádným dalším změnám účetních metod.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání.

a) Pohledávky za bankami dle druhu

	31.12.2021	31.12.2020
Běžné účty u bank	11 594	8 377
Celkem	11 594	8 377

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2021 jsou oceněné v naběhlé hodnotě dle IFRS 9.

K 31. prosinci 2021 nejsou pohledávky za bankami úvěrově znehodnoceny, ani u nich nebylo identifikováno významné zvýšení úvěrového rizika.

5. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

tis. Kč	Software	Celkem
Pořizovací cena		
K 1. lednu 2020	252	252
Přírůstky	0	0
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2020	252	252
K 1. lednu 2021	252	252
Přírůstky	46	46
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2021	298	298
Oprávký a opravné položky		
K 1. lednu 2020	39	39
Roční odpisy	85	85
K 31. prosinci 2020	124	124
K 1. lednu 2021	124	124
Roční odpisy	86	86
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2021	210	210
Zůstatková cena		
K 31. prosinci 2020	128	128
K 31. prosinci 2021	88	88

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený v rámci finančního leasingu je vykázán od 1. ledna 2021 v rozvaze v rámci položky Dlouhodobý hmotný majetek.

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený v rámci leasingu – od 1. 1. 2021 dle IFRS 16

tis. Kč	Budovy	Celkem
Požizovací cena		
K 1. lednu 2021	0	0
Přírůstky	180	180
Ostatní změny	0	0
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2021	180	180
Oprávký a opravné položky		
K 1. lednu 2021	0	0
Roční odpisy	26	26
Úbytky	0	0
Opravné položky	0	0
K 31. prosinci 2021	26	26
Zůstatková cena		
K 1.1. 2021	0	0
K 31.12. 2021	154	154

Budovy

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený v rámci finančního leasingu je vykázán od 1. ledna 2021 v rozvaze v rámci položky Dlouhodobý hmotný majetek.

Účetní jednotka si podnájímá kancelářské prostory pro účely svého sídla. Doba podnájmu je stanovena na období od 1. července 2021 do 31. prosince 2024.

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

Nájemné je stanoveno v EUR.

7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Pohledávky z obchodních styků	5 216	0
Ostatní aktiva celkem	5 216	0

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

K 31. prosinci 2021 nejsou ostatní aktiva úvěrově znehodnocena, ani u nich nebylo identifikováno významné zvýšení úvěrového rizika. Fond nemá žádné dlouhodobé pohledávky se zbytkovou dobou splatnosti přesahující pět let.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

8. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady příštích období ve výši 33 tis. Kč (31.12.2020: 2 tis. Kč) zahrnují práce na přípravě letáků a brožur.

9. OSTATNÍ PASIVA

	31.12.2021	31.12.2020
Závazky za nebankovními subjekty	0	700
Závazky z obchodních vztahů	2 151	36
Závazky vůči zaměstnancům	177	0
Závazky z leasingu	155	0
Dohadné účty pasivní	5 940	0
Ostatní pasiva celkem	8 423	736

Závazky z leasingu k 31. prosinci 2021 ve výši 155 tis. Kč představují závazky z leasingu dle IFRS 16.

Diskontní sazba uplatněná při výpočtu závazků z leasingu k počátku smlouvy k 1. červenci 2021 je ve výši 3,94 %.

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

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

Dohadné účty pasivní představují nevyfakturované částky provizí Partners Financial Services, a.s. k 31.12.2021.

10. REZERVY

	31.12.2021	31.12.2020
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	436	0
Rezervy celkem	436	0

Položka Zúčtování se státním rozpočtem obsahuje daň z příjmu vyčíslenou v bodě 17, která je vyrovnána s uhrazenou zálohou na daň z příjmu a představuje účtovanou rezervu na daň z příjmu.

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

tis. Kč	Zisk / (Ztráta)	Nerozdělený zisk / (neuhrazená ztráta) z předchozích období	Kapitálové fondy
Zůstatek k 31. prosinci 2021 před převedením zisku roku 2021	--	-629	--
Zisk roku 2021	8 655	--	--
Návrh rozdělení zisku za rok 2021: Převod do nerozděleného zisku	-8 655	8 655	--
Celkem	--	8 026	--

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

12. HODNOTY PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

K 31. 12. 2021 Fond obhospodařuje následující fondy:

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Hodnota obhospodařovaného majetku v investičních fondech:		
Podfond Trigea	3 509 422	0
Celkem	3 509 422	0

13. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Úroky z leasingu	3	0
Náklady na úroky a podobné náklady celkem	3	0

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

14. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z poplatků a provizí		
z obhospodařování, správy, uložení a úschovy hodnot	24 914	0
z administrace Podfondu	733	0
ze vstupních a výstupních poplatků klientů	17 882	0
Celkem	43 529	0
Náklady na poplatky a provize		
provize za distribuci	-17 882	0
z administrace a řízení rizik Podfondu	-763	0
následné odměny za distribuci	-12 374	0
bankovní poplatky	-11	-7
Celkem	-31 030	-7
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	12 499	-7

15. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Mzdy a odměny zaměstnanců	744	0
Sociální a zdravotní pojištění	190	0
Celkem náklady na zaměstnance	934	0
z toho: členové orgánů Fondu	316	0
Ostatní správní náklady	2 358	95
z toho: náklady na audit, právní a daňové poradenství	687	71
Celkem	3 292	95

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Průměrný počet zaměstnanců Fondu byl následující:

	2021	2020
Zaměstnanci	1	0
Členové představenstva	2	1
Členové dozorčí rady	2	2

Mzdové náklady v roce 2021 vznikali v souvislosti s přeměnou na samosprávný fond.

16. GEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ VÝNOSŮ/NÁKLADŮ DLE OBLASTÍ

2021			
tis. Kč	Tuzemsko	EU	Celkem 2021
Náklady na úroky a podobné náklady	-3	0	-3
Výnosy z poplatků a provizí	43 529	0	43 529
Náklady na poplatky a provize	-31 030	0	-31 030
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	0	-2	-2
Správní náklady	-3 245	-47	-3 292
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-111	0	-111
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	9 140	-49	9 091

2020			
tis. Kč	Tuzemsko	EU	Celkem 2020
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0
Výnosy z poplatků a provizí	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-7	0	-7
Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací	0	0	0
Správní náklady	-95	0	-95
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	-85	0	-85
Ztráta z běžné činnosti před zdaněním	-187	0	-187

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

17. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	9 091	-187
Daňově neodčitatelné náklady	262	1
Daňová ztráta minulých období	-631	0
Základ daně	8 722	-186
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	436	0
Daň z minulého období	0	0
Odložená daň	0	0
Daň z příjmů celkem	436	0

18. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Pohledávky (viz bod 7)	5 216	0
Závazky	6 751	0
Podrozvaha – hodnoty převzaté k obhospodařování	3 509 422	0

tis. Kč	2021	2020
Výnosy	43 529	0
Náklady	29 569	12

Podrobný rozpad výnosů a nákladů je uveden u bodu 14.

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

19. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. prosince 2021	V naběhlé	Celkem
<i>v tis. Kč</i>	hodnotě	
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11 594	11 594
Ostatní aktiva	5 216	5 216
Finanční aktiva celkem	16 810	16 810

31. prosince 2021	V naběhlé	Celkem
<i>v tis. Kč</i>	hodnotě	
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	8 423	8 423
Finanční závazky celkem	8 423	8 423

20. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

a) Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

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

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

Systém řízení rizik

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

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

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

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

b) Úvěrové riziko

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

(i) Řízení úvěrového rizika

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

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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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

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

c) Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

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

(ii) Zbytková smluvní splatnost

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

31. prosince 2021 tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní pasiva	8 423	8 423	8 272	8	38	105	0
	8 423	8 423	8 272	8	38	105	0

31. prosince 2020 tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní pasiva	36	36	36	0	0	0	0
	36	36	36	0	0	0	0

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(iii) Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2021 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	11 594	0	0	0	0	11 594
<i>splatné na požádání</i>	11 594	0	0	0	0	11 594
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	88	88
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	154	154
Ostatní aktiva	5 216	0	0	0	0	5 216
Náklady a příjmy příštích období	33	0	0	0	0	33
Celkem aktiva	16 843	0	0	0	242	17 085
Ostatní pasiva	8 280	38	105	0	0	8 423
Rezervy	0	436	0	0	0	436
Vlastní kapitál	0	0	0	0	8 226	8 226
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	0	0
Celkem závazky	8 280	474	105	0	8 226	17 085
Gap	8 563	-474	-105	0	-7 984	0
Kumulativní gap	8 563	8 089	7 984	7 984	0	0

k 31. prosinci 2020 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	8 377	0	0	0	0	8 377
<i>splatné na požádání</i>	8 377	0	0	0	0	8 377
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	128	128
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Náklady a příjmy příštích období	2	0	0	0	0	2
Celkem aktiva	8 379	0	0	0	128	8 507
Ostatní pasiva	36	0	0	0	0	36
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	0	0	7 771	7 771
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	700	700
Celkem závazky	36	0	0	0	8 471	8 507
Gap	8 343	0	0	0	-8 343	0
Kumulativní gap	8 343	8 343	8 343	8 343	0	0

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

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

d) Tržní rizika

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

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

(i) Úrokové riziko

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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

K 31. prosinci 2021 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11 594	0	0	0	11 594
Celkem úrokově citlivá aktiva	11 594	0	0	0	11 594
Ostatní pasiva	12	38	105	0	155
Celkem úrokově citlivá pasiva	12	38	105	0	155
Gap	11 582	-38	-105	0	11 439
Kumulativní gap	11 582	11 544	11 439	0	11 439

K 31. prosinci 2021 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	8 377	0	0	0	8 377
Celkem úrokově citlivá aktiva	8 377	0	0	0	8 377
Ostatní pasiva	0	0	0	0	0
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	8 377	0	0	0	8 377
Kumulativní gap	8 377	8 377	8 377	8 377	8 377

(ii) Měnové riziko

Řízení měnového rizika

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

Fond neměl k 31. prosinci 2021 ani k 31. prosinci 2020 měnové riziko, neboť veškeré jeho finanční pozice byly v českých korunách, s výjimkou závazku z leasingu v eurech. Ovšem vzhledem k výši se jedná o minimální měnové riziko.

e) Operační riziko

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

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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

f) Dopad COVID-19

Pandemii COVID-19 lze považovat za zejména exogenní šok s přímými i nepřímými dopady na celý finanční trh. Omezená mobilita obyvatel a s ní spojené okamžité dopady skrze nižší poptávku nejvíce zasáhly sektory jako např. spotřební zboží (restaurace, služby), energie či letectví. Akcie z těchto sektorů tak zaznamenaly v předchozím roce největší poklesy, a i nadále je u nich riziko možných lockdownů trhem v omezené míře oceňováno. Celkově však byly akciové trhy v roce 2021 na růstové vlně v reakci na pokračující oživení jednotlivých ekonomik podpořené masivními fiskálními i monetárními stimuly spolu s dalším uvolňováním restrikcí spojených s COVID-19 a postupnou proočkovanosť obyvatel. V oblasti úrokového rizika došlo k růstu výnosů dluhopisů (a poklesu jejich cen) především v reakci na proinflační tlaky vyvolané jak nákladovými šoky v podobě narušených dodavatelských řetězců způsobených čistě pandemií COVID-19, tak silnou poptávkou pramenící z přehřátého trhu práce (hlavně ČR, USA), která byla viditelná již před samotnou pandemií COVID-19. Centrální banky tak postupně zahajují (či již zahájily) cyklus zvyšování měnově-politických úrokových sazeb. Kreditní riziko vyjádřené rizikovými přírážkami zůstalo nízké, kdy korporátní a vysoce úročené dluhopisy v roce 2021 následovaly oživení viditelné na akciových trzích. Z pohledu měnového rizika pokračovala koruna v roce 2021 v dlouhodobém trendu posilování vůči hlavním měnám (EUR, USD), a to jak z důvodu uklidnění situace způsobené COVID-19, tak zejména díky brzkému zahájení restriktivní politiky České národní banky (oproti FED či ECB). Z pohledu operačního rizika a rizika likvidity nedošlo v roce 2021 k významným událostem, které by měly na Fond vliv a byly způsobeny COVID-19.

21. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

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

b) Hierarchie reálné hodnoty

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

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

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

c) Procesy a kontroly

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

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

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

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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

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

tis. Kč	31.12.2021			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	11 594	0	11 594
Ostatní finanční aktiva	0	5 216	0	5 216
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0
Ostatní finanční závazky	0	8 423	0	8 423

tis. Kč	31.12.2020			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	8 377	0	8 377
Ostatní finanční aktiva	0	0	0	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	700	0	700
Ostatní finanční závazky	0	36	0	36

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2021 ani 2020 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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

Ostatní aktiva a pasiva s krátkou dobou splatnosti

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

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

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

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

K 31.12.2021 není žádný finanční nástroj, který by byl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

22. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE




Veškeré účetní transakce jsou zahrnuté v rozvaze.

23. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Rusko-ukrajinský válečný konflikt zasáhnul dění na celém světě a postihnul významně i kapitálový trh. V okamžiku sestavení výroční zprávy je obtížně predikovatelné, jak dlouho ještě válka na Ukrajině bude trvat a jaké další následky, mimo ty, které už jsou v současné chvíli patrné, bude mít. Tato situace nicméně neovlivnila finanční pozici Fondu ani Podfondu.

Od února 2022 došlo ke změně představenstva Fondu, kdy Davida Přikryla nahradil ve funkci člena představenstva Pavel Novák.

Vedení Fondu nejsou známe žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Účetní závěrka sestavena dne: 9. 5. 2022	Razítko a podpis statutárního orgánu: 	Osoba odpovědná za účetnictví	Osoba odpovědná za účetní závěrku
		Jméno a podpis: Eva Davidová 	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 2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2021 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2021 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože



součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.


- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních 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 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 9. května 2022


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

Do července roku 2021 vykonávala Společnost veškeré činnosti související s obhospodařováním majetku v Podfondu přímo prostřednictvím svých vlastních kapacit a za využití svých systémů a implementovaných procesů. Od srpna roku 2021 vykonává činnosti související s obhospodařováním Fond, administraci nadále vykonává Společnost.

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

Počet emitovaných investičních akcií k 31. prosinci 2021 činil 3 002 943 067 kusů.

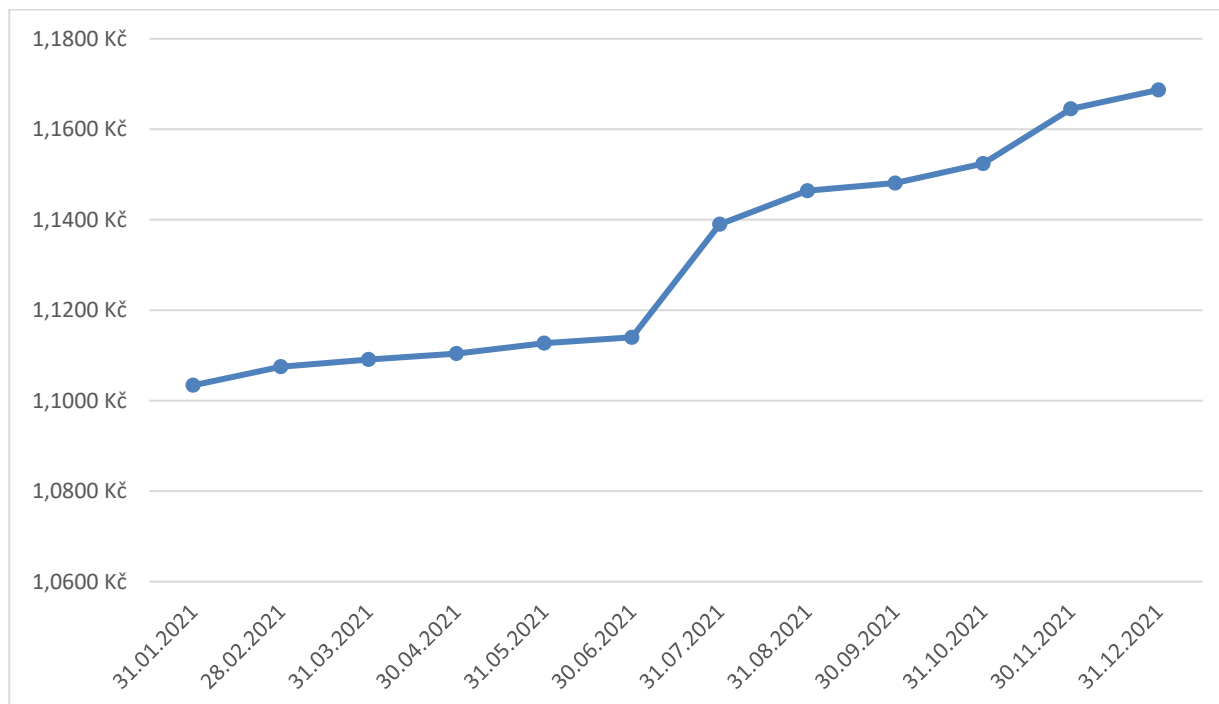
c) Údaje o celkovém počtu investičních akcií Podfondu vydaných a odkoupených v účetním období

Počet emitovaných investičních akcií v účetním období roku 2021 činil 1 894 289 842 kusů.
Počet odkoupených investičních akcií v účetním období roku 2021 činil 0 kusů.

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

Hodnota fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akci k 31. prosinci 2021 činila 1,1687 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)	Stav k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)
AKTIVA CELKEM	487 450	1 321 800	3 785 694
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	318 503	839 315	2 052 394
Pohledávky za bankami a DZ - splatné na požádání	94 523	453 803	331 454
Ostatní pohledávky	223 980	385 512	1 720 940
Pohledávky za nebankovními subjekty	156 172	419 801	712 741
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	156 172	419 801	712 741
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	6 199	54 127	996 194
Ostatní aktiva	6 534	7 072	23 262
Náklady a příjmy příštích období	42	1 485	1 103

f) Srovnání celkového fondového kapitálu a fondového kapitálu na jednu investiční akcii za 3 uplynulá účetní období, přičemž srovnávané hodnoty se týkají vždy konce účetního období

Období k:	Hodnota fondového kapitálu	Hodnota fondového kapitálu na jednu investiční akcii
31. 12. 2019	385 616 467,21 Kč	1,0440 Kč
31. 12. 2020	1 222 682 192,57 Kč	1,1029 Kč
31. 12. 2021	3 509 422 121,91 Kč	1,1687 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
31.12.2021	922 392	23 262	0

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

V průběhu roku 2021 proběhla aktualizace údajů uvedených ve statutu Podfondu v souvislosti s přeměnou na samosprávný fond. Další změny, které proběhly v roce 2021, byly pouze administrativního charakteru. Veškeré aktualizace statutu byly vždy řádně zveřejněny na internetových stránkách Společnosti a Fondu a současně odeslány v souladu se zákonem na ČNB.

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

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	8 509 ¹
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0

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

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

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. c)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplacených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	5 324

- 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 spoludílal 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 akvizovaných 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.

Seznam členů Výboru odborníků k 31.12.2021:

Ing. Martin Skalický MRICS

Martin Skalický, dat. nar. 4. května 1961, působí více jak 25 let na trhu s nemovitostmi a investicemi, zejména v oblastech – řízení investičních procesů, správa nemovitostí, poradenství, oceňování nemovitostí, obhospodařování fondů kolektivního investování do nemovitostí, řízení rizik. Vystudoval ČVUT, v roce 2006 úspěšně složil zkoušku APC (Assessment of Professional Competence) a stal se, jako jeden z prvních realitních poradců v České republice, členem Royal Institution of Chartered Surveyors. Řadu let působil jako poradce v oblasti nemovitostí v rámci společnosti Cushman & Wakefield. Poté v letech 2007–2015 pracoval jako člen představenstva a investiční ředitel, později jako předseda představenstva a generální ředitel v Reico investiční společnosti České spořitelny, a.s. Následně pracoval jako ředitel fondu kvalifikovaných investorů EDULIOS a.s. V současnosti se zabývá poradenstvím v oblasti investic do nemovitostí, oceňování a řízení rizik.

Ing. Petr Merežko, PhD.

Petr Merežko, dat. nar. 21. února 1966, 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 residenčních 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

Filip Endal, dat. nar. 27. října 1975, 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 zkušenosti z projektů v oblasti nemovitostí a stavebnictví z České a Slovenské republiky, střední Evropy, Ruska, Brazílie, Islandu, Velké Británie, Bosny a Hercegoviny, Chorvatska apod. Přednášel v rámci IFMA (Asociace facility managementu). V současné době realizuje developerský projekt pro společnost JRD Property s.r.o.

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

Depozitářem Podfondu byla v průběhu celého roku 2021 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 zahraniční banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, Slovensko), a to podle druhu investičního nástroje, země emitenta nebo trhu, na němž byl daný investiční nástroj nakoupen.

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

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.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2021), 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.	190 742	106 527	100 %
Majetková účast - Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	369 277	442 063	100 %
Majetková účast - RP Ostrava s.r.o.	128 197	140 875	100 %
Majetková účast - RP Haná s.r.o.	268 311	285 102	100 %
Termínovaný vklad CZK	1 720 000	1 720 940	n/a
Běžné účty CZK	273 737	273 737	n/a
Běžné účty EUR	57 717	57 717	n/a
Poskytnuté půjčky CZK	712 741	712 741	n/a

- o) 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.

- p) 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.

q) 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	38 600

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	1 135

Úplata depozitáři za rozhodné období:

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

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	496

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874	429

r) Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu

Ke konci roku 2021 bylo v majetku Podfondu pět nemovitostí v pěti nemovitostních společnostech, z toho tři retailové a dvě kancelářské. Nemovitosti byly pořízeny do majetku Podfondu za účelem jejich pronájmu.

Retailová aktiva

Obchodní centrum Rokycanská

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

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

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

Výbor odborníků stanovil hodnotu nemovitosti Obchodní centrum Rokycanská na základě znaleckého posudku vypracovaného společností CBRE s.r.o. ke dni 1. prosince 2021 na částku 34 860 tis. EUR. Ke stanovení hodnoty nemovitosti byla použita výnosová metoda.

Retail park Haná

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

Retail park se nachází v katastrálním území Slavonín na adrese Kafkova 464, Olomouc. Je součástí širší, dobře zavedené nákupní zóny a na ploše 19 200 m² poskytuje prostory nájemcům jako jsou Möbelix, Siko, OKAY nábytek, Koberce BRENO, Jysk nebo Electro World.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE na základě smlouvy o správě.

Výbor odborníků stanovil hodnotu nemovitosti Retail park Haná, na základě znaleckého posudku vypracovaného společností KOPPREA Consulting, s.r.o. ke dni 20. srpna 2021 na částku 645 000 tis. Kč. Ke stanovení hodnoty nemovitosti byla použita výnosová metoda.

Retail park Ostrava

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

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

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE na základě smlouvy o správě.

Výbor odborníků stanovil hodnotu nemovitosti Retail park Ostrava na základě znaleckého posudku vypracovaného společností EQUITA CONSULTING s.r.o. ke dni 12. srpna 2021 na částku 13 360 tis. EUR. Ke stanovení hodnoty nemovitosti byla použita výnosová metoda.

Kancelářská aktiva

Galerie Louvre

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

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

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

Výbor odborníků stanovil hodnotu nemovitosti Galerie Louvre na základě znaleckého posudku vypracovaného společností CBRE s.r.o. ke dni 1. prosince 2021 na částku 14 070 tis. EUR. Ke stanovení hodnoty nemovitosti byla použita výnosová metoda.

Explora Business Centre

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

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

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Cushman & Wakefield, s.r.o., se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 496 12 620, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 20834, na základě smlouvy o správě.

Výbor odborníků stanovil hodnotu nemovitosti Explora Business Centre na základě znaleckého posudku vypracovaného společností Colliers International, s.r.o. ke dni 1. prosince 2021 na částku 62 300 tis. EUR. Ke stanovení hodnoty nemovitosti byla použita výnosová metoda.

s) Doplnující 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.

- t) **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 Společnosti, který vykonává pro Fond na základě smlouvy o svěřeni činností a který za výkon činnosti společně s managementem Společnosti nese odpovědnost. Úkolem řízení rizik je identifikovat, měřit a řídit rizika související s činností Fondu. Nezávislý pohled na strategii a postupy při řízení rizik poskytuje interní audit. Fond 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 Podfondu podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

Finanční a nefinanční informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu zprávy

Vliv únorových a následných událostí na Ukrajině na řízení investic v podílových fondech společnosti byl marginální, protože jsme se v investiční strategii soustředili na „západní“ finanční trhy a přímá expozice na dotčená teritoria byla nulová.

Sekundární efekt byl v tom, že jsme mírně zvýšili podíl hotovosti kvůli větší volatilitě kurzu koruny a turbulencím na finančních trzích. Také jsme snížili expozice na evropské trhy, které jsou více dotčeny zmíněnou krizí. U dluhopisových investic jsme zpomalili tempo růstu durace, protože očekáváme růst inflace vysoko nad cíl České národní banky.

Od února 2022 došlo ke změně představenstva Fondu, kdy Davida Prikryla nahradil ve funkci člena představenstva Pavel Novák.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondu

Podfond v roce 2022 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2022 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváními podílníků a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

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

Viz bod IX. písm. 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 2021

Po propadu hrubého domácího produktu v roce 2020 vlivem pandemické situace a souvisejícím opatřením došlo v roce 2021 k oživení a návratu na růstovou trajektorii, jakkoliv opatření proti šíření nemoci Covid-19 měla i nadále negativní ekonomické dopady. Česká republika zůstává zemí s jednou z nejnižších měr nezaměstnanosti v rámci EU – ke konci roku dosáhla 3,5 %. Míra inflace v roce 2021 dosáhla 3,8 % a výrazně tak překročila inflační cíl ČNB.

V jednotlivých segmentech komerčních nemovitostí bylo možné sledovat následující vývoj:

- Situace na kancelářském trhu se změnila – zatímco v roce 2020 část nájemců přehodnotila své expanzní plány a tím i poptávku po dalších prostorách, rok 2021 byl ve znamení adaptace na nový normál. Kanceláře jsou vnímány jako místo setkávání zaměstnanců a hrají nepostradatelnou roli v budování vzájemných vztahů, sdílení hodnot a týmové práci. Novým normálem je hybridní pracovní režim a tomu jsou přizpůsobovány pracovní prostory. Míra neobsazenosti na pražském trhu zůstala pod 8 %.
- Retailová aktiva zažila v roce 2021 stabilizaci. I přes vládním opatření spojená s pandemií, a s tím související pokles návštěvnosti obchodních center, nedošlo k masivnímu propadu tržeb. Díky skutečnosti, že ve 4. kvartálu nebyl zaveden lockdown, dosáhly předvánoční tržby podobné úrovně jako před pandemií. I přes setrvávající potíže spojená s bojem proti pandemii vstoupilo v roce 2021 na retailový trh více než 30 nových hráčů.
- Průmyslové nemovitosti i v roce 2021 jednoznačně profitovaly ze situace na trhu. Díky pokračujícímu růstu e-commerce a vysoké poptávce jak ze strany nájemců, tak investorů došlo ke kompresi yieldu i růstu nájemného.

Po turbulentním roce 2020 došlo na nemovitostním trhu v roce 2021 ke stabilizaci, když se účastníci trhu adaptovali na novou situaci. Díky setrvalé vysoké poptávce zejména ze strany domácích fondů nedošlo ke korekci cen – naopak, některé segmenty komerčního trhu zaznamenaly další výrazný nárůst. Vzhledem k nedostatku příležitostí na trhu jde o trh prodávajících a celkový investiční objem není limitován poptávkou, ale určován nabídkou.

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

Investiční fond: Podfond Trigea, nemovitostní fond
Investiční společnost: Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
 Sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00
 IČO: 079 73 179
 Předmět podnikání: nemovitostní fond
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 9. května 2022

ROZVAHA
k 31. prosinci 2021

tis. Kč		Bod	31.12.2021	31.12.2020
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	2 052 394	839 315
	<i>v tom:</i>			
	<i>a) splatné na požádání</i>		331 454	453 803
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		1 720 940	385 512
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	712 741	419 801
	<i>v tom:</i>			
	<i>b) ostatní pohledávky</i>		712 741	419 801
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	996 194	54 127
11	Ostatní aktiva	7	23 262	7 072
13	Náklady a příjmy příštích období		1 103	1 485
Aktiva celkem			3 785 694	1 321 800

tis. Kč		Bod	31.12.2021	31.12.2020
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	8	271 205	97 357
5	Výnosy a výdaje příštích období		5 067	1 761
Cizí zdroje celkem			276 272	99 118
9	Emisní ážio	9	303 451	56 389
12	Kapitálové fondy	9	3 002 943	1 108 653
13	Oceňovací rozdíly	10	96 269	-8 293
	<i>c) z přepočtu účastí</i>		96 269	-8 293
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	11	65 933	4 712
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	11	40 826	61 221
Vlastní kapitál celkem			3 509 422	1 222 682
Pasiva celkem			3 785 694	1 321 800

Investiční fond: Podfond Trigea, nemovitostní fond
Investiční společnost: Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00
IČO: 079 73 179
Předmět podnikání: nemovitostní fond
Okamžik sestavení účetní závěrky: 9. května 2022

tis. Kč		Bod	31.12.2021	31.12.2020
PODROZVAHOVÉ POLOŽKY				
Podrozvahová aktiva				
4	Pohledávky z pevných termínových operací	12	922 392	164 874
8	Hodnoty předané k obhospodařování	13	3 509 422	1 222 682
Podrozvahová pasiva				
12	Závazky z pevných termínových operací	12	899 130	157 802

Investiční fond: Podfond Trigea, nemovitostní fond
Investiční společnost: Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
 Sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00
 IČO: 079 73 179
 Předmět podnikání: nemovitostní fond
 Okamžik sestavení účetní závěrky: 9. května 2022

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31. prosince 2021

tis. Kč	Bod	2021	2020	
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	58 565	27 546
3	Výnosy z akcií a podílů	15	-	126 000
	<i>c) ostatní výnosy z akcií a podílů</i>		-	126 000
4	Výnosy z poplatků a provizí	16	27	8
5	Náklady na poplatky a provize	16	-3	-3
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	26 074	-74 538
9	Správní náklady	18	-42 172	-16 407
	<i>b) ostatní správní náklady</i>		-42 172	-16 407
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		42 491	62 606
23	Daň z příjmů	20	-1 665	-1 385
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		40 826	61 221

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2021

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

Podfond Trigea (dále jen „Fond“) je k datu sestavení účetní závěrky jediným podfondem vytvořeným společností Trigea nemovitostní fond, SICAV a.s. (dále jen „Společnost“). Fond vznikl dne 21. března 2019 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou a zahájil vydávání investičních akcií dne 1. dubna 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008043874.

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

Informace o obhospodařovateli

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

Informace o administrátorovi

V průběhu celého roku 2021 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 2021 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 2021 byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu podle § 38 odst. 1 písm. c) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, tj.: vnitřní audit, společnost Compllex, s.r.o., se sídlem Mánesova 881/27, Praha 2, PSČ 120 00, IČO 271 81 537, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 102501.

Informace o depozitáři a auditorovi

Depozitářem Fondu je společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (dále jen „Depozitář“), člen bankovní skupiny UniCredit, IČ: 64948242, se sídlem Želetavská 1525/1, Praha 4, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608. Depozitářem Fondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Fondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Fondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Fondu.

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

Investiční strategie

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

Statut Fondu (dále jen „Statut“) byl předložen České národní bance. Znění Statutu platné k rozvahovému dni bylo schváleno představenstvem Společnosti s účinností ke dni 31. prosince 2021, přičemž se jednalo o přijetí změn nepodléhajících předchozímu schválení Českou národní bankou.

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

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

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

(c) Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

	Funkce	Jméno
Představenstvo	předseda	Tomáš Trčka
	člen	David Příkryl
Dozorčí rada	předseda	Tatiana Purdiaková
	člen	Radim Lukeš

(d) Změny v obchodním rejstříku

Ke dni 30. července 2021 byla v obchodní rejstříku zapsaná změna v předmětu podnikání, kdy činnost nesamosprávného fondu byla nahrazena činností samosprávného investičního fondu ve smyslu § 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v rozsahu dle povolení České národní banky.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(e) Organizační struktura

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

(f) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

V této souvislosti je nutné zdůraznit, že zůstatky a přílohové tabulky související s klasifikací finančních nástrojů k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny, a tudíž nejsou porovnatelné.

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2021. Běžné účetní období je od 1.1.2021 do 31.12.2021. Minulé účetní období je od 1.1.2020 do 31.12.2020.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

Metody účinné od 1.1.2021

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

(b) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

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

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

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(ii) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Fondu z důvodu měsíčního výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akci. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Fond dále aplikuje výjimku pro klasifikaci účasti s rozhodujícím vlivem jako oceňované ve FVOCI.

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

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

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

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

Reklasifikace

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

Finanční závazky

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

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(iii) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

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

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi

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

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

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(v) Ocenění v reálné hodnotě

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

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

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

Viz blíže bod 24 (Reálná hodnota).

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

Položka rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami zahrnuje následující:

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

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

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

(d) Cenné papíry

Majetkové cenné papíry

Majetkové cenné papíry vykázané v položce rozvahy zahrnují následující:

- majetkové cenné papíry neodvolatelně určené, že jejich následné změny v reálné hodnotě se budou vykazovat proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Toto určení je na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování a dané majetkové cenné papíry nesmí být „určené k obchodování“.

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(e) Úroky

Prezentace

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“ a „Náklady na úroky a podobné náklady“ ve výkazu zisku a ztráty.

(f) Tvorba rezerv

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

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

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(g) Zachycení operací v cizích měnách

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(h) Účasti s rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

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

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

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

(i) Daň z příjmů

Splatná daň

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

Odložená daň

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

(j) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

Fond uzavírá následující typy derivátových transakcí:

- deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik

Deriváty držené pro účely řízení rizik zahrnují všechny deriváty, které nejsou klasifikovány jako aktiva nebo závazky určené k obchodování. Deriváty držené pro účely řízení rizik jsou oceňovány v reálné hodnotě v rozvaze. Pokud není níže uveden opak, pak zisky a ztráty ze změny reálných hodnot derivátů držených pro účely řízení rizik jsou zachyceny ve výkazu zisku a ztráty v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Všechny deriváty jsou sjednány za účelem zajištění, nicméně zajišťovací účetnictví není Fondem aplikováno z důvodů administrativní náročnosti

(k) Vydané investiční akcie Fondu

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32 a zároveň splňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastního kapitálu Fondu.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi prodejní cenou a nominální hodnotou všech investičních akcií ke dni jejich vydání následně snížené o částky rozdílu mezi odkupní cenou a nominální hodnotou připadající na zpětně odkoupené investiční akcie.

Kapitálové fondy

Vydané investiční akcie mají nominální hodnotu

Zůstatek položky kapitálové fondy představují nominální hodnoty vydaných investiční akcie snížené o nominální hodnoty připadající na odkoupené investiční akcie zpět od akcionářů.

(l) Výnosy z dividend

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

(m) Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

(n) Použití odhadů

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Metody účinné do 31.12.2020

(o) 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.

(p) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. O rozpouštění rozdílu mezi pořizovací cenou dluhového cenného papíru a jeho nominální hodnotou (amortizaci diskontu / prémie) se neúčtuje.

Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nere realizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Čistém zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena zveřejňovaná domácí nebo zahraniční burzou cenných papírů nebo jiným veřejným trhem k datu ocenění za předpokladu, že cenný papír lze za takovou cenu prodat. V ostatních případech se použije reálná hodnota stanovená jako upravená hodnota cenného papíru odsouhlasená s Depozitářem.

V souvislosti se situací na finančních trzích Fond věnoval zvýšenou pozornost sledování vývoje jednotlivých tržních faktorů a cen ovlivňujících přecenění všech instrumentů v portfoliu Fondu. Významnou prioritou Fondu se stalo zejména hodnocení kreditního rizika jednotlivých emitentů cenných papírů.

(q) 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“

(r) 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 Fond negativní.

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

(s) Výnosy z dividend

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně.

(t) 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.

(u) 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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2021

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

(a) Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2018 respektive 1. ledna 2021 pro Fond, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, účetní jednotka od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standardy" nebo „IFRS“).

Nové účetní metody pro finanční nástroje jsou popsány v bodě 2 této přílohy.

Vliv dané změny na vlastní kapitál k 1. lednu 2021 je uveden v tabulkové části níže.

(i) Prvotní aplikace IFRS pro finanční nástroje

Oceňovací kategorie

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS k 1. lednu 2021:

1. ledna 2021	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>				
Finanční aktiva				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVTPL	839 315	839 315
Pohledávky za nebankovními subjekty	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVTPL	419 801	419 801
Účasti s rozhodujícím vlivem	realizovatelné cenné papíry (AFS)	FVOCI	54 127	54 127
Ostatní aktiva – kladná RH derivátů	v reálné hodnotě přes PL	povinně ve FVTPL	7 072	7 072
Finanční aktiva celkem			1 320 315	1 320 315

1. ledna 2021	Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>				
Finanční závazky				
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	v reálné hodnotě přes PL	určené ve FVTPL	96 126	96 126
Finanční závazky celkem			96 126	96 126

Dále jsou uvedeny bližší informace pro uplatnění požadavků na klasifikaci dle IFRS 9 k 1.1.2021 na výše uvedené finanční nástroje, jejichž klasifikace se v důsledku uplatnění IFRS 9 k 1.1.2021 změnila, jak je také uvedeno v tabulce výše:

- a) Pohledávky za nebankovními subjekty ve výši 419 801 tis. Kč k 1.1.2021 jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), protože jsou drženy v rámci obchodního portfolia, ve kterém jsou řízeny a jejich výsledky jsou hodnoceny na základě reálné hodnoty v souladu s dokumentovanou investiční strategií.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

- b) Účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 54 127 tis. Kč byly oceněny k 31.12.2020 v reálné hodnotě a k 1.1.2021 účetní jednotka rozhodla účasti s rozhodujícím vlivem účtovat a oceňovat v souladu s IFRS 9 a neodvolatelně rozhodla tyto účasti označit jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI).

Dále viz podstatné účetní metody a postupy ohledně klasifikace finančních nástrojů dle IFRS 9 uvedené v kapitole 2 výše.

Sesouhlasení účetních hodnot finančních aktiv a finančních pasiv

Následující tabulka představuje sesouhlasení účetních hodnot finančních aktiv dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a dle IFRS 9 k 1. lednu 2021:

<i>v tis. Kč</i>	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. 12. 2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9 K 1.1.2021
FVOCI				
Účasti s rozhodujícím vlivem				
Počáteční zůstatek v AFS	54 127			
Reklasifikace do FVOCI		-54 127		
Konečný zůstatek v AFS	54 127	-54 127		0
Počáteční zůstatek ve FVOCI	0			
Reklasifikace z AFS		54 127		
Konečný zůstatek ve FVOCI	0	54 127		54 127
Celkem ve FVOCI	0	54 127		54 127

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

<i>v tis. Kč</i>	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. 12. 2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9 K 1.1.2021
FVTPL				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami				
Počáteční zůstatek v reálné hodnotě přes PL	839 315			
Reklasifikace do FVTPL		-839 315		
Konečný zůstatek v reálné hodnotě přes PL	839 315	-839 315		0
Počáteční zůstatek ve FVTPL	0			
Reklasifikace z reálné hodnoty přes PL		839 315		
Konečný zůstatek ve FVTPL	0	839 315		839 315
Pohledávky za nebankovními subjekty				
Počáteční zůstatek v reálné hodnotě přes PL	419 801			
Reklasifikace do FVTPL		-419 801		
Konečný zůstatek v reálné hodnotě přes PL	419 801	-419 801		0
Počáteční zůstatek ve FVTPL	0			
Reklasifikace z reálné hodnoty přes PL		419 801		
Konečný zůstatek ve FVTPL	0	419 801		419 801
Ostatní aktiva - kladná RH derivátů				
Počáteční zůstatek v reálné hodnotě přes PL	7 072			
Reklasifikace do FVTPL		-7 072		
Konečný zůstatek v reálné hodnotě přes PL	7 072	-7 072		0
Počáteční zůstatek ve FVTPL	0			
Reklasifikace z reálné hodnoty přes PL		7 072		
Konečný zůstatek ve FVTPL	0	7 072		7 072
Celkem ve FVTPL	0	1 266 188		1 266 188

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2021

Následující tabulka představuje sesouhlasení účetních hodnot finančních závazků dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. prosince 2020 a dle IFRS 9 k 1. lednu 2021:

<i>v tis. Kč</i>	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31. 12. 2020	Reklasifikace	Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
FVTPL				
Závazky vůči nebankovním subjektům				
Počáteční zůstatek v reálné hodnotě přes PL	96 126			
Reklasifikace do FVTPL		-96 126		
Konečný zůstatek v reálné hodnotě přes PL	96 126	-96 126		0
Počáteční zůstatek ve FVTPL	0			
Reklasifikace z reálné hodnoty přes PL		96 126		
Konečný zůstatek ve FVTPL	0	96 126		96 126
Celkem ve FVTPL	0	96 126		96 126

Čistý dopad z přechodu na IFRS pro finanční nástroje na vlastní kapitál

Následující tabulka ukazuje čistý dopad z přechodu na IFRS pro finanční nástroje na položku „Vlastní kapitál“

<i>v tis. Kč</i>	Dopad z aplikace IFRS k 1.1.2021
Vlastní kapitál	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	1 222 682
Dopad z reklasifikace dluhových cenných papírů z AFS do FVTPL	0
Dopad z reklasifikace akcií, pod. listů a ost. podílů z FVTPL do FVOCI	0
Dopad odložené daně	0
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS)	1 222 682

Kromě výše uvedených změn účetních metod a postupů v průběhu roku nedošlo k žádným dalším změnám účetních metod.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

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

a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Běžné účty u bank	331 454	453 803
Termínované vklady u bank	1 720 940	385 512
Celkem	2 052 394	839 315

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2021 jsou oceněné ve FVTPL dle IFRS 9.

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

a) Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Pohledávky z úvěrů	712 741	419 801
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	712 741	419 801

b) Pohledávky za nebankovními subjekty dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31.12.2021 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

c) Poskytnuté pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31.12.2021				
Poskytnuté podřízené pohledávky za klienty	Zůstatek v tis. Kč	Měna	Úroková míra v % p.a.	Původní doba splatnosti v letech	Zbytková doba splatnosti v letech
Galerie Louvre, s.r.o.	160 132	CZK	11,21	6,5	4
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	275 312	CZK	12,21	20	18
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	239 630	CZK	11,26	5	4,4
RP Haná s.r.o.	21 724	CZK	11,14	6,3	6
RP Ostrava s.r.o.	15 943	CZK	11,14	6,3	6
Celkem v tis. Kč	712 741				

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

tis. Kč	31.12.2020				
Poskytnuté podřízené pohledávky za klienty	Zůstatek v tis. Kč	Měna	Úroková míra v % p.a.	Původní doba splatnosti v letech	Zbytková doba splatnosti v letech
Galerie Louvre, s.r.o.	169 215	CZK	8	6,5	5
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	250 586	CZK	9	20	19
Celkem v tis. Kč	419 801				

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

a) Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní informace

tis. Kč		Předmět podnikání	Základní kapitál	Ost. složky vlastním kapitálu	Podíl na zákl. kapitálu	Podíl na hlas. právech	Účetní hodnota
Obchodní firma	Sídlo						
K 31. prosinci 2021							
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	20	22 000	100%	100%	21 627
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	100	55 000	100%	100%	106 527
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	Barachova, Praha 5	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	110	-	100%	100%	442 063
RP Haná s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	2 010	268 301	100%	100%	285 102
RP Ostrava s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	2 010	128 187	100%	100%	140 875
Celkem			4 250	473 488			996 194

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ost. složky vlastním kapitálu	Podíl na zákl. kapitálu	Podíl na hlas. právech	Účetní hodnota
K 31. prosinci 2020							
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	20	0	100%	100%	-8 283
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	V celnici, Praha 1	Pronájem nem., bytů a nebyt. prostor	100	0	100%	100%	62 410
Celkem			120	0			54 127

Upsané akcie nebo podíly na základním kapitálu

tis. Kč				
Název	Sídlo	Počet akcií v ks nebo podíl v %	Jmenovitá hodnota	Pořizovací cena
K 31. prosinci 2021				
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	100%	20	22 010
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	V celnici, Praha 1	100%	100	190 742
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	Barachova, Praha 5	100%	110	369 277
RP Haná s.r.o.	V celnici, Praha 1	100%	2 010	268 311
RP Ostrava s.r.o.	V celnici, Praha 1	100%	2 010	128 197
Celkem			4 250	978 537

tis. Kč				
Název	Sídlo	Počet akcií v ks nebo podíl v %	Jmenovitá hodnota	Pořizovací cena
K 31. prosinci 2020				
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	100%	20	10
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	V celnici, Praha 1	100%	100	141 023
Celkem			120	141 033

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2021

7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Kladná reálná hodnota derivátů	23 262	7 072
Ostatní aktiva celkem	23 262	7 072

8. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Daňové závazky	1 549	1 231
Závazky vůči akcionářům	251 003	95 794
Závazky z přijatých kolaterálů	13 200	0
Zádržné při koupi podílu	4 972	0
Ostatní závazky	163	34
Dohadné účty pasivní	318	298
Ostatní pasiva celkem	271 205	97 357

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

9. KAPITÁLOVÉ FONDY A EMISNÍ ÁŽIO

Fond nemá základní kapitál.

Kapitálové fondy a emisní ážio jsou tvořeny k 31.12.2021 z 3 002 943 067 ks vydaných investičních akcií (31.12.2020: 1 108 653 225 ks), jejichž jmenovitá hodnota činí 1 Kč.

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

Rozdíl mezi nominální hodnotou investičních akcií a cenou investičních akcií při jejich vydávání i při zpětném prodeji představuje emisní ážio. Emisní ážio je vykazováno samostatně.

Hodnota investiční akcie Fondu k 31.12.2021 byla ve výši 1,1687 Kč (31.12.2020: 1,1029 Kč).

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks:

v ks	
Zůstatek k 31. prosinci 2019	369 376 845
Vydané během roku 2020	739 276 380
Odkoupené během roku 2020	0
Zůstatek k 31. prosinci 2020	1 108 653 225
Vydané během roku 2021	1 894 289 842
Odkoupené během roku 2021	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	3 002 943 067

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Vývoj kapitálových fondů a emisního ážia:

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Emisní ážio	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2019	369 377	5 338	374 715
Vydané během roku 2020	739 276	51 051	790 327
Odkoupené během roku 2020	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2020	1 108 653	56 389	1 165 042
Vydané během roku 2021	1 894 290	247 062	2 141 352
Odkoupené během roku 2021	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	3 002 943	303 451	3 306 394

10. OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Čisté investice do účastí	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2020	6 189	6 189
Zvýšení	0	0
Snížení	-14 482	-14 482
Zůstatek k 31. prosinci 2020	-8 293	-8 293
	Čisté investice do účastí	Celkem
tis. Kč		
Zůstatek k 1. lednu 2021	-8 293	-8 293
Zvýšení	104 562	104 562
Snížení	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	96 269	96 269

Změna oceňovacích rozdílů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	2021
Položky, které nebudou reklasifikovány do výkazu zisku a ztráty	
Změna v oceňovacích rozdílech (majetkové nástroje)	
čistá změna v reálné hodnotě	96 269
Efekt daně	-
Mezisoučet	96 269
Čistá změna v oceňovacích rozdílech	96 269

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

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

Nejvyšší orgán účetní jednotky rozhodl o použití zisku za rok 2020 ve výši 61 221 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 61 221 tis. Kč byl převeden do Nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty z předchozích období.

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

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje použít zisk za rok 2021 ve výši 40 826 tis. Kč následujícím způsobem:

- o zisk ve výši 40 826 tis. Kč převést do Nerozděleného zisku z předchozích období.

12. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

(a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací

tis. Kč	31.12.2021		Reálná hodnota	31.12.2020		Reálná hodnota
	Podrozvahové položky Pohl.	Záv.		Podrozvahové položky Pohl.	Záv.	
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace	922 392	899 130	23 262	164 874	157 802	7 072
Celkem	922 392	899 130	23 262	164 874	157 802	7 072

Podrozvahové pohledávky a závazky představují diskontované hodnoty.

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

(b) Zbytková splatnost pevných termínových operací

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

tis. Kč	Do 3	Od 3	Od 1	Nad 5	Bez	Celkem
	měs.	měs. do	roku	let	specifik.	
		1 roku	do 5 let			
K 31. prosinci 2021						
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace (pohledávky)	922 392	0	0	0	0	922 392
Termínové měnové operace (závazky)	899 130	0	0	0	0	899 130

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

K 31. prosinci 2020

Zajišťovací nástroje

Termínové měnové operace (pohledávky)	0	164 874	0	0	0	164 874
Termínové měnové operace (závazky)	0	157 802	0	0	0	157 802

13. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování Společnosti.

14. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů	7 858	1 792
z úvěrů	50 707	25 754
Celkem	58 565	27 546
Čistý úrokový výnos	58 565	27 546

15. VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

tis. Kč	2021	2020
Dividendy	0	126 000
Výnosy z akcií a podílů celkem	0	126 000

Výnosy z dividend za rok 2020 se vztahují k majetkové účasti Shopping Mall Plzeň s.r.o.

16. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

tis. Kč	2021	2020
Ostatní poplatky	27	8
Výnosy z poplatků a provizí celkem	27	8
Ostatní poplatky	-3	-3
Náklady na poplatky a provize celkem	-3	-3
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	24	5

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

17. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

tis. Kč	2021
Zisk/(ztráta) z operací s deriváty	28 647
Kurzové rozdíly	-876
Přecenění ostatních FVTPL nástrojů	-1 697
Celkem	26 074

tis. Kč	2020
Ztráta z přecenění majetkových účastí	-78 613
Ztráta z nerealizovaných investic	-2 809
Zisk z operací s deriváty	7 072
Ostatní kurzové rozdíly	-188
Celkem	-74 538

- b) Čistý zisk nebo ztráta z FVTPL nástrojů

tis. Kč	2021
Čistý zisk nebo ztráta z finančních nástrojů povinně oceněných ve FVTPL	
Deriváty držené za účelem řízení rizik	28 647
Přecenění ostatních FVTPL nástrojů	-1 697
Mezisoučet	26 950
Ostatní - kurzové rozdíly	-876
Zisk nebo ztráta z finančních operací celkem	26 074

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

18. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Náklady za obhospodařování fondu	38 600	14 404
Náklady depozitáři	1 512	1 025
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	496	313
Ostatní služby	1 564	665
Správní náklady celkem	42 172	16 407

Fond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se Statutem. Poplatek za obhospodařování v roce 2021 činil 1,7% (2020: 1,7 %) průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu ve Fondu. Poplatek Depozitáři po celé období roku 2021 činil 0,05 % p. a. (2020: 0,05 % p. a.) hodnoty vlastního kapitálu ve Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce.

19. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Česká republika	
	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	58 565	27 546
Výnosy z akcií a podílů	0	126 000
Výnosy z poplatků a provizí	27	8
Náklady na poplatky a provize	-3	-3
Zisk nebo ztráta z finančních operací	26 074	-74 538
Správní náklady	-42 172	-16 407

20. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Daň splatná za běžné účetní období	2 149	1 385
Daň splatná za minulá účetní období	-484	0
Daň odložená	0	0
Celkem	1 665	1 385

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2021	2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	42 491	62 606
Výnosy nepodléhající zdanění	0	-126 000
Daňově neodčitatelné náklady	0	91 036
Mezisoučet	42 491	27 642
Daň vypočtená při použití sazby 5 % (pro rok 2020: 5 %)	2 149	1 382
Daň minulého období	-484	3
Celkem	1 665	1 385

21. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Pohledávky		
Poskytnuté úvěry	712 741	419 801
Majetkové účasti	996 194	54 127
Závazky		
Úplata za obhospodařování fondů	5 067	1 761
Úplata za administrativní poplatek fondů	149	52

tis. Kč	2021	2020
Výnosy		
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů	50 707	25 754
Náklady		
Úplata za obhospodařování fondů	38 600	14 404
Úplata za administrativní poplatek fondu	1 135	424

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Pohledávky za společnostmi, v nichž Fond vykonává rozhodující vliv

Poskytnuté úvěry

tis. Kč	Galerie Louvre, s.r.o.	Shopping Mall Plzeň s.r.o.	Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	RP Haná s.r.o.	RP Ostrava s.r.o.	Celkem
K 1. lednu 2020	156 172	0	0	0	0	156 172
Přírůstky	13 043	250 586	0	0	0	263 629
Úbytky	0	0	0	0	0	0
	169 215	250 586	0	0	0	419 801
K 1. lednu 2021	169 215	250 586	0	0	0	419 801
Přírůstky	12 917	24 726	239 630	21 724	15 943	314 940
Úbytky	22 000	0	0	0	0	22 000
K 31. prosinci 2021	160 132	275 312	239 630	21 724	15 943	712 741

Úrokové výnosy vztahující se k poskytnutým úvěrům byly za rok 2021 ve výši 50 707 tis. Kč (za rok 2020: 25 754 tis. Kč).

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

22. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. prosince 2021		Povinně ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
<i>v tis. Kč</i>				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 052 394	0	2 052 394
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	712 741	0	712 741
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	0	996 194	996 194
11	Ostatní aktiva - kladná RH derivátů	23 262	0	23 262
Finanční aktiva celkem		2 788 397	996 194	3 784 591

31. prosince 2021		určené ve FVTPL	FVOCI - majetkové nástroje	Celkem
<i>v tis. Kč</i>				
4	Ostatní pasiva	269 656	0	269 656
Finanční závazky celkem		269 656	0	269 656

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

23. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

a) Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

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

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

Systém řízení rizik

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

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

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

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

b) Úvěrové riziko

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

(i) Řízení úvěrového rizika

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

- Formulace úvěrových zásad ve spolupráci s jednotlivými odděleními zahrnující požadavky na zajištění, posouzení úvěrové kvality či stupeň úvěrové kvality dle úvěrových ratingů při zajištění souladu s regulatorními a legislativními požadavky;
- Schvalování limitů na maximální výši expozice risk manažerem v rámci pořízení dluhových cenných papírů;

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

- Omezení koncentrace úvěrového rizika v závislosti na protistraně/emitentech, geografické oblasti či odvětví;
- Kontrola dodržování stanovených limitů expozic. Pravidelný monitoring ohledně úvěrové kvality portfolia je prováděn risk manažerem, který může požadovat vhodná nápravná opatření.

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

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

(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

Dluhové cenné papíry

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

K 31. prosinci 2021 i 2020 Fond neinvestoval do dluhových cenných papírů.

Ostatní aktiva - deriváty

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

(iii) Koncentrace úvěrového rizika

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Koncentrace dle sektorů

31.12.2021 tis. Kč	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	2 052 394	0	2 052 394
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	712 741	712 741
Celkem	2 052 394	712 741	2 765 135

31.12.2020 tis. Kč	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami	839 315	0	839 315
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	419 801	419 801
Celkem	839 315	419 801	1 259 116

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

31.12.2021 tis. Kč	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	2 052 394	0	0	2 052 394
Pohledávky za nebankovními subjekty	712 741	0	0	712 741
Celkem	2 765 135	0	0	2 765 135

31.12.2020 tis. Kč	Česká republika	Evropská unie bez ČR	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	839 315	0	0	839 315
Pohledávky za nebankovními subjekty	419 801	0	0	419 801
Celkem	1 259 116	0	0	1 259 116

(iv) Zajištění

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

Deriváty

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

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

Repo operace

Fond neprovádí ani neuzavírá repo operace.

(v) Započtení finančních aktiv a finančních závazků

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

c) Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

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

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

Investice Fondu do akcií veřejně obchodovatelných společností, veřejně obchodovaných fondů (ETF) jsou považovány za vysoce likvidní, protože jsou obchodovány na významných evropských a severoamerických burzách. Kvalitní státní dluhové cenné papíry disponují taktéž vysokou mírou likvidity.

Část prostředků může být investována do korporátních dluhových cenných papírů, které nejsou obchodovány na veřejných trzích a mohou být obecně méně likvidní, a to zejm. v závislosti na jejich kreditní kvalitě. Fond rovněž může investovat do neobchodovatelných podílových listů, které mohou být předmětem určitých omezení při zpětném odkupu. Fond investuje zejména do nemovitostních společností, a to kombinací přímé účasti a úvěrového financování. Investice do nemovitostních společností jsou považovány za méně likvidní. Fond tedy nemusí být v každém okamžiku připraven dostát svým splatným závazkům z důvodu dodatečného času potřebného na zpeněžení těchto investic.

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(ii) Zbytková smluvní splatnost

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

31. prosince 2021 tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
FINANČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 052 394	2 057 181	431 703	1 625 478	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	712 741	3 326 624	0	0	0	649 201	2 677 423
	2 765 135	5 383 805	431 703	1 625 478	0	649 201	2 677 423
Derivátová aktiva							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	23 262						
Příjem		922 391	0	922 391	0	0	0
Výdaj		-894 960	0	-894 960	0	0	0
	23 262	27 431	0	27 431	0	0	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní pasiva	269 656	269 656	269 656	0	0	0	0
	269 656	269 656	269 656	0	0	0	0
Derivátové závazky							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	0						
Výdaj		0	0	0	0	0	0
Příjem		0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

31. prosince 2020 tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
FINANČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	839 315	839 488	704 251	135 237	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	419 801	1 660 077	0	0	0	0	1 660 077
	1 259 116	2 499 565	704 251	135 237	0	0	1 660 077
Derivátová aktiva							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	7 072						
Příjem		164 874	0	0	164 874	0	0
Výdaj		-157 470	0	0	-157 470	0	0
	7 072	7 404	0	0	7 404	0	0
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Ostatní pasiva	96 126	96 126	96 126	0	0	0	0
	96 126	96 126	96 126	0	0	0	0
Derivátové závazky							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	0						
Výdaj		0	0	0	0	0	0
Příjem		0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0	0

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2021

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

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

(iii) Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2021 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	2 052 394	0	0	0	0	2 052 394
<i>splatné na požádání</i>	331 454	0	0	0	0	331 454
<i>ostatní pohledávky</i>	1 720 940	0	0	0	0	1 720 940
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	399 762	312 979	0	712 741
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	996 194	996 194
Ostatní aktiva	23 262	0	0	0	0	23 262
Náklady a příjmy příštích období	1 103	0	0	0	0	1 103
Celkem aktiva	2 076 759	0	399 762	312 979	996 194	3 785 694
Vlastní kapitál	0	0	0	0	3 509 422	3 509 422
Ostatní pasiva	269 656	1 549	0	0	0	271 205
Výnosy a výdaje příštích období	5 067	0	0	0	0	5 067
Celkem závazky	274 723	1 549	0	0	3 509 422	3 785 694
Gap	1 802 036	-1 549	399 762	312 979	-2 513 228	0
Kumulativní gap	1 802 036	1 800 487	2 200 249	2 513 228	0	0

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

k 31. prosinci 2020 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	839 315	0	0	0	0	839 315
<i>splatné na požádání</i>	453 803	0	0	0	0	453 803
<i>ostatní pohledávky</i>	385 512	0	0	0	0	385 512
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	419 801	0	419 801
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	54 127	54 127
Ostatní aktiva	0	7 072	0	0	0	7 072
Náklady a příjmy příštích období	1 485	0	0	0	0	1 485
Celkem aktiva	840 800	7 072	0	419 801	54 127	1 321 800
Vlastní kapitál	0	0	0	0	1 222 682	1 222 682
Ostatní pasiva	96 126	1 231	0	0	0	97 357
Výnosy a výdaje příštích období	1 761	0	0	0	0	1 761
Celkem závazky	97 887	1 231	0	0	1 222 682	1 321 800
Gap	742 913	5 841	0	419 801	-1 168 555	0
Kumulativní gap	742 913	748 754	748 754	1 168 555	0	0

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

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

Sloupec „bez specifikace“ pro řádek účasti s podstatným vlivem a fondový vlastní kapitál (NAV) představuje instrumenty bez definitivního data splatnosti. U instrumentů s definitivní splatností je zařazení do časové koše prováděno na bázi zbytkového času do splatnosti daného instrumentu.

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

tis. Kč	31.12.2021	31.12.2020
Celková likvidní aktiva	1 619 158	765 041
Podíl likvidních aktiv na čistých aktivech (NAV)	46,14 %	62,57 %

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

d) Tržní rizika

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

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

(i) Úrokové riziko

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

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

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

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

Fond nepoužívá deriváty pro řízení úrokového rizika.

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

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

K 31. prosinci 2021 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	2 052 395	0	0	0	2 052 395
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	712 741	0	0	712 741
Celkem úrokově citlivá aktiva	2 052 395	712 741	0	0	2 765 136
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	2 052 395	712 741	0	0	2 765 136
Kumulativní gap	2 052 395	2 765 136	2 765 136	2 765 136	2 765 136

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

K 31. prosinci 2020 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Pohledávky za bankami	839 315	0	0	0	839 315
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	419 801	419 801
Celkem úrokově citlivá aktiva	839 315	0	0	419 801	1 259 116
Celkem úrokově citlivá pasiva	0	0	0	0	0
Gap	839 315	0	0	419 801	1 259 116
Kumulativní gap	839 315	839 315	839 315	1 259 116	1 259 116

(ii) Měnové riziko

Řízení měnového rizika

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

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Expozice k měnovému riziku

Devizová pozice účetní jednotky v nejdůležitějších měnách je následující:

tis. Kč	EUR	USD	Kč	Ostatní	Celkem
K 31. prosinci 2021					
Pohledávky za bankami	57 717	0	1 994 677	0	2 052 394
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	712 741	0	712 741
Účasti s podstatným vlivem	711 092	0	285 102	0	996 194
Ostatní aktiva	0	0	23 262	0	23 262
Náklady a příjmy příštích období	0	0	1 103	0	1 103
Celkem	768 809	0	3 016 885	0	3 785 694
Ostatní pasiva	0	0	271 205	0	271 205
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	5 067	0	5 067
Vlastní kapitál	0	0	3 509 422	0	3 509 422
Celkem	0	0	3 785 694	0	3 785 694
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	922 392	0	922 392
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	899 130	0	0	0	899 130
Čistá devizová pozice	-129 321	0	153 583	0	24 262

tis. Kč	EUR	USD	Kč	Ostatní	Celkem
K 31. prosinci 2020					
Pohledávky za bankami	6 369	0	832 946	0	839 315
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	419 801	0	419 801
Účasti s podstatným vlivem	54 127	0	0	0	54 127
Ostatní aktiva	0	0	7 072	0	7 072
Náklady a příjmy příštích období	0	0	1 485	0	1 485
Celkem	60 496	0	1 261 304	0	1 321 800
Ostatní pasiva	0	0	97 357	0	97 357
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	1 761	0	1 761
Vlastní kapitál	0	0	1 222 682	0	1 222 682
Celkem	0	0	1 321 800	0	1 321 800
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	164 874	0	164 874
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	157 802	0	0	0	157 802
Čistá devizová pozice	-97 306	0	104 378	0	7 072

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2021

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

Tržní rizika plynoucí z investičních aktivit (investičního portfolia) účetní jednotky jsou řízena metodou Value at Risk. Value at Risk představuje potenciální ztrátu z nepříznivého pohybu na trhu v daném časovém horizontu na určité úrovni spolehlivosti. Fond stanovuje Value at Risk pomocí stochastické simulace velkého množství scénářů potencionálního vývoje finančních trhů. Je využíván proprietární model společnosti Bloomberg. Value at Risk je měřeno na bázi měsíčního intervalu držby a úrovni spolehlivosti 99 %. Výsledky modelu jsou pravidelně statisticky zpětně testovány a porovnávány se skutečnými výsledky dosaženými na finančních trzích a v případě zjištěných nepřesností je model upraven tak, aby odpovídal aktuálnímu vývoji na finančních trzích.

Níže jsou uvedeny hodnoty Value at Risk za jednotlivé typy rizik.

	K 31. prosinci 2021	Průměr 2021	K 31. prosinci 2020	Průměr 2020
v % z čisté hodnoty aktiv				
VaR úrokových nástrojů	0,68	0,51	0,64	0,85
VaR měnových nástrojů	0,98	0,58	0,00	0,00

K 31. prosinci 2021 činilo celkové VaR za všechna tržní rizika 1,23 % čisté hodnoty aktiv (v roce 2020: 0,96 % čisté hodnoty aktiv). Tato hodnota se nerovná součtu VaR za jednotlivá rizika z důvodu korelace mezi jednotlivými riziky.

Limity pro řízení tržního rizika

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

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

(iv) Stresové testování

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

e) **Operační riziko**

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

Operační rizika jsou inherentní součástí všech procesů a činností obhospodařování majetku Fondu a jsou Společností řízena zejm. na základě zavedené mapy operačních rizik (Business Impact Analysis), funkční detekci výskytu událostí, které jsou předmětem operačního rizika, existence příslušného reportingu a rozhodovacích pravomocí ohledně řešení událostí, finančního krytí výskytu událostí, které jsou předmětem

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

operačního rizika a v neposlední řadě také pravidelného vyhodnocování systému řízení operačních rizik a dodržování dodatečného kapitálu v souladu regulatorními požadavky.

f) Dopad COVID-19

Pandemii COVID-19 lze považovat za zejména exogenní šok s přímými i nepřímými dopady na celý finanční trh. Omezená mobilita obyvatel a s ní spojené okamžité dopady skrze nižší poptávku nejvíce zasáhly sektory jako např. spotřební zboží (restaurace, služby), energie či letectví. Akcie z těchto sektorů tak zaznamenaly v předchozím roce největší poklesy, a i nadále je u nich riziko možných lockdownů trhem v omezené míře oceňováno. Celkově však byly akciové trhy v roce 2021 na růstové vlně v reakci na pokračující oživení jednotlivých ekonomik podpořené masivními fiskálními i monetárními stimuly spolu s dalším uvolňováním restrikcí spojených s COVID-19 a postupnou proočkovanosť obyvatel. V oblasti úrokového rizika došlo k růstu výnosů dluhopisů (a poklesu jejich cen) především v reakci na proinflační tlaky vyvolané jak nákladovými šoky v podobě narušených dodavatelských řetězců způsobených čistě pandemií COVID-19, tak silnou poptávkou pramenící z přehřátého trhu práce (hlavně ČR, USA), která byla viditelná již před samotnou pandemií COVID-19. Centrální banky tak postupně zahajují (či již zahájily) cyklus zvyšování měnově-politických úrokových sazeb. Kreditní riziko vyjádřené rizikovými přírůžkami zůstalo nízké, kdy korporátní a vysoce úročené dluhopisy v roce 2021 následovaly oživení viditelné na akciových trzích. Z pohledu měnového rizika pokračovala koruna v roce 2021 v dlouhodobém trendu posilování vůči hlavním měnám (EUR, USD), a to jak z důvodu uklidnění situace způsobené COVID-19, tak zejména díky brzkému zahájení restriktivní politiky České národní banky (oproti FED či ECB). Fond byl po většinu času plně měnově zajištěn, a tak byly cizoměnové investice účastníků vůči měnovému riziku plynoucímu z posílení koruny uchráněny. Z pohledu operačního rizika a rizika likvidity nedošlo v roce 2021 k významným událostem, které by měly na Fond vliv a byly způsobeny COVID-19.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

24. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

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

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

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

Oceňovací metody zahrnují:

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

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

b) Hierarchie reálné hodnoty

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

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

e) Procesy a kontroly

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

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

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

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

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

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

tis. Kč	31.12.2021			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	Celkem
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	2 052 394	0	2 052 394
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	712 741	712 741
Účasti z rozhodujícím vlivem	0	0	996 194	996 194
Ostatní finanční aktiva	0	23 262	0	23 262
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky	0	269 656	0	269 656

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

tis. Kč	31.12.2020			Celkem
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	839 315	0	839 315
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	419 801	419 801
Účasti z rozhodujícím vlivem	0	0	54 127	54 127
Ostatní finanční aktiva	0	7 072	0	7 072
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky	0	96 126	0	96 126

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2021 ani 2020 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) Použití oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

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

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

Ostatní aktiva/pasiva – Deriváty – FX forwardy

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

Ostatní pasiva s krátkou dobou splatnosti

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

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

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

Hlavní vstupy:

	Min	Max	Průměr
Výše úrokové sazby (%)	11,14	12,21	11,39

Účasti s rozhodujícím vlivem

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

(iv) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

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

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

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

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

a) Retailová aktiva v České republice

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	3,5	55,0	7,1
Yield (%)	-	-	6,77

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

tis. Kč		Tržní výše nájemného		
		-5%	0%	5%
yield	-0,50%	600 624	683 488	766 119
	0%	457 416	532 504	608 114
	0,50%	333 841	402 914	472 263

b) Kancelářská aktiva v České republice

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	8,5	14,6	13,8
Yield (%)	-	-	6,11

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

tis. Kč		Tržní výše nájemného		
		-5%	0%	5%
yield	-0,50%	576 114	675 146	779 150
	0%	373 994	463 690	556 021
	0,50%	206 760	287 700	371 125

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021

(v) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

2021 v tis. Kč	Účasti s rozhodujícím vlivem	Pohledávky za nebankovními subjekty	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	54 127	419 801	473 928
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	50 707	50 707
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	104 562	0	104 562
Přírůstky	837 505	264 233	1 101 738
Úbytky	0	-22 000	-22 000
Převod do úrovně 3	0	0	0
Převod z úrovně 3	0	0	0
Zůstatek k 31.12.	996 194	712 741	1 708 935

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

K 31.12.2021 ani k 31.12.2020 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

25. **TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE**

Veškeré účetní transakce jsou zahrnuté v rozvaze.

Podfond Trigea

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha v účetní závěrce

Rok končící 31. prosince 2021




26. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vliv únorových a následných událostí na Ukrajině na řízení investic v podílových fondech společnosti byl marginální, protože jsme se v investiční strategii soustředili na „západní“ finanční trhy a přímá expozice na dotčená teritoria byla nulová.

Sekundární efekt byl v tom, že jsme mírně zvýšili podíl hotovosti kvůli větší volatilitě kurzu koruny a turbulencím na finančních trzích. Také jsme snížili expozice na evropské trhy, které jsou více dotčeny zmíněnou krizí. U dluhopisových investic jsme zpomalili tempo růstu durace, protože očekáváme růst inflace vysoko nad cíl České národní banky.

Od února 2022 došlo ke změně představenstva Fondu, kdy Davida Příkryla nahradil ve funkci člena představenstva Pavel Novák.

Vedení Společnosti nejsou známy žádné jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Účetní závěrka sestavena dne: 9. 5. 2022	Razítko a podpis statutárního orgánu: 	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Andrea Havlíčková 	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Tomáš Trčka 
		tel.: 724 333 773	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 2021, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2021 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 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace

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

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



právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou

(materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních 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 2021, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 9. května 2022


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


Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195