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

za období od 1. ledna do 31. prosince 2022

Obsah

I. ÚVODNÍ SLOVO

II ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU A PODFONDU

III. ZÁKLADNÍ INFORMACE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ JE ADMINISTRÁTOREM FONDU A PODFONDU

INFORMACE O FONDU

IV. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU, ÚČETNÍ ZÁVĚRCE ZA ROK 2022 VČETNĚ NÁVRHU NA VYPOŘÁDÁNÍ VÝSLEDKŮ HOSPODAŘENÍ ZA ROK 2022

V. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU

VI. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O FONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ

VII. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

VIII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

INFORMACE O PODFONDU

IX. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU

X. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI O PODFONDU PODLE ZÁKONA O ÚČETNICTVÍ

XI. KOMENTÁŘ K VÝVOJI NA FINANČNÍCH TRZÍCH

XII. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA A ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

I. ÚVODNÍ SLOVO

Rok 2022 byl pro Podfond Trigea ve znamení zahraniční expanze. Do podfondu přibyly hned dvě zahraniční nemovitosti, a to kancelářská budova Midpoint 71 v polské Vratislavi a Panattoni Park v Gdyni. Klíčovými nájemníky v těchto projektech jsou opět velké mezinárodní společnosti, jako například 3M, PWC, CCC a další.

Přes globálně nepříznivou situaci, umocněnou zejména válkou na Ukrajině, fond připsal investorům historicky nejvyšší výnos 6,41 %. Objem aktiv fondu se přiblížil hranici 6 miliard korun.

Z pohledu správy jsme ve fondu zahájili investice do modernizace některých nemovitostí, které by měly ze střednědobého horizontu přinést možnosti zvýšení inkasovaného nájemného. Jedná se zejména o projekty na OC Rokycanská, Exploře a Park & Shopu Haná. Naše úsilí na tomto poli bylo oceněno prvním místem v soutěži Best of Realty, v kategorii obchodních center, které získal projekt revitalizace centra OC Rokycanská.

Věřím, že rok 2023 bude pro Podfond Trigea minimálně stejně úspěšný jako ten minulý.

……

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

II. Základní informace o Fondu a Podfondu

Obchodní firma:	**Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.** (dále jen "Fond")
IČ:	079 73 179
Sídlo:	Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4
Vznik fondu:	Dne 1. 3. 2019 zápis do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou. Dne 13. 3. 2019 zápis do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze.
Předmět podnikání:	Činnost samosprávného fondu ve smyslu § 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v rozsahu dle povolení České národní banky
Informace o Fondu:	Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem vytvářející podfondy, IČO: 079 73 179, sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, spisová značka: B 24277 vedená u Městského soudu v Praze. Fond je založen na dobu neurčitou. Fond jakožto akciová společnost s proměnným základním kapitálem ve stanovách uvádí namísto základního kapitálu zapisovaný základní kapitál odpovídající částce vložené úpisem zakladatelských akcií. Zapisovaný základní kapitál společnosti činí 200 000,- Kč a je plně splacen. Fond je samosprávným speciálním fondem kolektivního investování investujícím do nemovitostí.
Akcie Fondu:	100 kusových zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě (do května 2022, kdy valná hromada Fondu rozhodla o štěpení zakladatelských akcií, se jednalo o 20 kusových zakladatelských akcií). Zakladatelské akcie jsou bez jmenovité hodnoty.
Orgány Fondu:	
Představenstvo:	Ing. Tomáš Trčka – předseda představenstva od 27. 7. 2021 Ing. Pavel Novák – člen představenstva od 1. 2. 2022 Ing. David Přikryl – člen představenstva od 27. 7 2021 do 31. 1. 2022
Dozorčí rada:	Ing. Martin Oliva – předseda dozorčí rady od 1. 11. 2022 (člen dozorčí rady od 25. 10. 2022) Ing. Tatiana Purdiaková – předseda dozorčí rady od 13. 3. 2019 do 24. 10. 2022 Radim Lukeš – člen dozorčí rady od 13. 3. 2019

Akcionářská struktura Fondu:
Od 8. 12. 2022 je Fond vlastněn třemi akcionáři - společností **Partners HoldCo, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821 (dále jen „**společnost HoldCo**“), která vlastní podíl ve výši 51 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti, společností **Partners InvestIn, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820 (dále jen „**společnost InvestIn**“), která vlastní podíl ve výši 14 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti a **Ing. Tomášem Trčkou**, nar. 7. 10. 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, Záběhlice, 141 00 Praha 4 s podílem 35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti.

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

Podfond:	**Podfond Trigea** (dále jen "Podfond")
Rozlišení fondu (NID fondu):	75161338
Den vzniku Podfondu:	21. března 2019 (zápis na seznam ČNB)
ISIN třída A (CZK): ISIN třída B (EUR):	CZ0008043874 CZ0008043882
Zaměření Podfondu:	investování do nemovitostí a nemovitostních společností

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

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

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

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

Předmětem podnikání Investiční společnosti je obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů. Investiční společnost dále může obhospodařovat majetek zákazníka, jehož součástí je investiční nástroj, na základě volné úvahy v rámci smluvního ujednání (portfolio management). Investiční společnost rovněž může poskytovat službu úschovy a správy investičních nástrojů včetně souvisejících služeb, avšak pouze ve vztahu k cenným papírům a zaknihovaným cenným papírům vydávaným investičním fondem nebo zahraničním investičním fondem.

Akcionářem Investiční společnosti je společnost Partners HoldCo, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821, která vlastní podíl ve výši 60 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Investiční společnosti, a dále společnost Partners InvestIn, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820, která vlastní podíl ve výši 40 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Investiční společnosti.

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

Investiční společnost je součástí regulatorního konsolidačního celku Partners HoldCo, a.s.

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

INFORMACE O FONDU

IV. Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a o stavu majetku, účetní závěrce za rok 2022, včetně návrhu na vypořádání výsledků hospodaření za rok 2022

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

Zpráva o podnikatelské činnosti

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

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

Fond vytvořil prozatím jeden podfond, Podfond Trigea, který zahájil vydávání investičních akcií třídy A (CZK) ke dni 1. 4. 2019. Dne 1. dubna 2022 Fond určil novou třídu investičních akcií – třída B (ISIN: CZ0008043882), jejíž první emise proběhla v květnu 2022. 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. Podfond investuje zejména do nemovitostí v České republice a v Polsku včetně jejich příslušenství a nemovitostních společností v rámci jednotlivých segmentů realitního trhu.

Aktiva Fondu jsou tvořena peněžními prostředky na běžných účtech. Pasiva Fondu tvoří základní kapitál, kapitálové fondy a ztráta za účetní období. Ekonomické výsledky samosprávného Fondu jsou ovlivněny především výnosy z poplatků a provizí, náklady na poplatky a provize a správními náklady. Náklady Fondu byly tvořeny zejména náklady na poplatky a provize ve výši 83 326 tis. Kč (2021 ve výši 31 030 tis. Kč), správními náklady ve výši 8 079 tis. Kč, odpisy nehmotného majetku ve výši 196 tis. Kč. V roce 2022 vygeneroval Fond výnosy z poplatků a provizí ve výši 120 662 tis. Kč. Hospodářský výsledek před zdaněním za rok 2022 činil 29 592 tis. Kč (2021 činil 9 091 tis. Kč zisku).

Fond se dále v průběhu roku 2022 zaměřil a soustředil svoje kapacity především na zdokonalení a zefektivnění nastavených postupů uvnitř společnosti.

Fond v roce 2022 naplnil i své další cíle, a to efektivně obhospodařovat majetek v Podfondu a současně navyšovat majetek ve správě a v neposlední řadě neustále získávat nové zákazníky.

Celkový objem majetku pod správou Fondu přesáhl v závěru roku 2022 částku 5,7 miliardy Kč.

Fond sestavil v souladu s Vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, přílohu k účetní závěrce, která je rovněž přílohou výroční zprávy Fondu za rok 2022.

Návrh na vypořádání výsledku hospodaření

Fond v roce 2022 hospodařil se ziskem po zdanění ve výši 28 091 tis. Kč. Představenstvo Fondu navrhne valné hromadě převod zisku roku 2022 na účet nerozděleného zisku minulých let.

Cíle pro rok 2023

- dokončení akvizice nových nemovitostí v Polsku,

- zaměření a soustředění se především na zabezpečení dalšího rozvoje systémové podpory, případnou implementaci procesů pro zdokonalení a zefektivnění nastavených postupů,

- akvizice nových investorů z řad fyzických a právnických osob a další navyšování majetku ve správě,
- neustále dbát na to, aby byl Fond v souladu se všemi právními předpisy.

Účetní závěrka
Účetní závěrka za rok 2022 byla sestavena a ověřena auditorem dne 26. dubna 2023. Dle výroku auditora podává účetní závěrka věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

V Praze dne 26. dubna 2023

……

Ing. Tomáš Trčka
předseda představenstva

……

Ing. Pavel Novák
člen představenstva

V. Údaje a skutečnosti o Fondu

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

Fond vykonával činnost obhospodařování po celé účetní období.

b) Údaje o celkovém počtu akcií vydaných Fondem

Fond vydal pouze zakladatelské akcie, ke konci roku 2022 jejich počet činil 100 ks.

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

V průběhu roku 2022 proběhly aktualizace údajů uvedených ve statutu Fondu zejména v souvislosti s pravidelnou aktualizací údajů ve statutu, se zahájením distribuce investičních akcií na Slovensku a zrušením nařízení vlády č. 242/2013 Sb., o sdělení klíčových informací speciálního fondu a o způsobu poskytování sdělení a statutu speciálního fondu v jiné než listinné podobě. Veškeré aktualizace statutu byly vždy řádně zveřejněny na internetových stránkách Fondu i Investiční společnosti a současně odeslány v souladu se zákonem na ČNB.

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

Depozitářem Fondu byla v průběhu celého roku 2022 společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

e) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2022), s uvedením reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2022
Zůstatky na běžných a termínovaných účtech	49 981
Dlouhodobý nehmotný majetek	192
Dlouhodobý hmotný majetek dle IFRS	535
Ostatní aktiva	1 196

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

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

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

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

h) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, 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 pracovníku a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	1 267
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, 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 pracovníku a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	1 187

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

a) FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

b) INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

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

Fond v roce 2023 nepředpokládá změny své investiční strategie. Hlavním úkolem Fondu v roce 2023 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváními akcionářů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

c) INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTICE DO FONDU

Hlavní investiční činnost probíhá na úrovni Podfondu, tudíž na úrovni fondu nejsou identifikována rizika spojená s investováním. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondu jsou uvedeny v části IX. písm. u) výroční zprávy Podfondu.

d) INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

e) INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl během rozhodného období vlastní akcie ani vlastní podíly.

f) INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ-PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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

g) INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku v zahraničí.

VII. Zpráva o vztazích

Zpráva představenstva společnosti Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s. o vztazích za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

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

V souladu s ustanoveními § 82 a násl. ZOK je statutární orgán ovládané osoby povinen zpracovat písemnou zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „**Zpráva o vztazích**"), a to za uplynulé účetní období, tj. období od **1. 1. 2022 do 31. 12. 2022** (dále jen „**Rozhodné období**").

Představenstvo Společnosti prohlašuje, že ve Zprávě o vztazích jsou uvedeny všechny významné relevantní transakce, které nastaly v Rozhodném období, a nezbytné informace, které jsou pro účely Zprávy o vztazích významné.

1) Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a Ovládanou osobou a mezi Ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou Ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby")

Ovládaná osoba
Ovládanou osobou je společnost **Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 079 73 179, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 24277.

Ovládající osoba
Ovládajícími osobami Společnosti jsou od 8. 12. 2022 společnost **Partners HoldCo, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 690, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26821 (dále jen „**společnost HoldCo**"), která vlastní podíl ve výši 51 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti, společnost **Partners InvestIn, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 140 13 657, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 26820 (dále jen „**společnost InvestIn**"), která vlastní podíl ve výši 14 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti a **Ing. Tomáš Trčka**, nar. 7. 10. 1971, bytem Jihovýchodní II 757/10, Záběhlice, 141 00 Praha 4, který vlastní podíl ve výši 35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti. Společnost HoldCo, společnost InvestIn a Ing. Tomáš Trčka jsou osobami fakticky jednajícími ve shodě a uplatňujícími přímý rozhodující vliv na Společnosti.

Ovládajícími osobami společnosti HoldCo jsou společnost **Apana s.r.o.** se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 028 79 107, zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka C 224876, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti HoldCo ve výši 47,73 % (dále jen „**společnost Apana**") a společnost **Brno Investment Group s.r.o.**, se sídlem č.p. 103, 666 01 Březina, IČ: 291 94 636, zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 64733, s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti HoldCo ve výši 35,32 % (dále jen „**společnost Brno Investment Group**"), které jsou osobami fakticky jednajícími ve shodě.

Jediným společníkem společnosti Apana je společnost **Element Private Holding, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 117 97 231, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka B 26605 (dále jen „**společnost Element PH**"), na které má **Element nadační fond**, se sídlem na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 117 97 797, zapsaný v nadačním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka N 2004 podíl na základním kapitálu ve výši 60 % a **Radim Lukeš**, nar. 13. 5. 1972, bytem Čílova 275/15, Veleslavín, 162 00 Praha 6 podíl na základním kapitálu ve výši 40 %, přičemž hlasovací práva vykonává ze 100 % Element nadační fond. Element nadační fond je pak ze 100 % vlastněn Radimem Lukešem, který je zároveň i předsedou správní rady. Radim Lukeš je současně jediným jednatelem společnosti Apana a jediným členem správní rady společnosti Element PH.

Jediným společníkem společnosti Brno Investment Group je společnost **BIG Private Holding a.s.**, se sídlem

č.p. 103, 666 01 Březina, IČ: 117 98 118, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka B 8602 (dále jen „**společnost BIG PH**“), na které má dále 95 % podíl **Borkovec Family nadační fond**, se sídlem na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 117 97 690, zapsaný v nadačním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, spisová značka N 2003 a 5 % podíl **Ing. Petr Borkovec**, nar. 1. 7. 1977, bytem Krasová 600/12, Maloměřice, 614 00 Brno. Borkovec Family nadační fond je pak ze 100 % vlastněn Ing. Petrem Borkovcem, který je zároveň i předsedou správní rady. Ing. Petr Borkovec je současně jediným jednatelem společnosti Brno Investment Group a jediným členem správní rady společnosti BIG PH.

Ovládající osobou společnosti InvestIn je společnost HoldCo, která je jejím jediným akcionářem.

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

K datu 8. 12. 2022 došlo ke schválení projektu rozdělení formou odštěpení sloučením v souvislosti s přeměnou společnosti **Partners Financial Services, a.s.**, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ: 276 99 781, zapsanou v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka B 12158 (dále jen „**společnost Partners**“) podle zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů, kdy část jmění společnosti Partners, jako rozdělované společnosti, přešla v důsledku rozdělení odštěpením sloučením na společnost Partners HoldCo jako nástupnickou společnost (dále jen „**Rozdělení**“). Rozhodným dnem Rozdělení, tj. dnem, od něhož se jednání rozdělované společnosti, které se týkají odštěpované části jmění, považují z účetního hlediska za jednání uskutečněná na účet nástupnické společnosti, byl 1. leden 2022. Právní účinky Rozdělení nastaly dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. 8. 12. 2022.

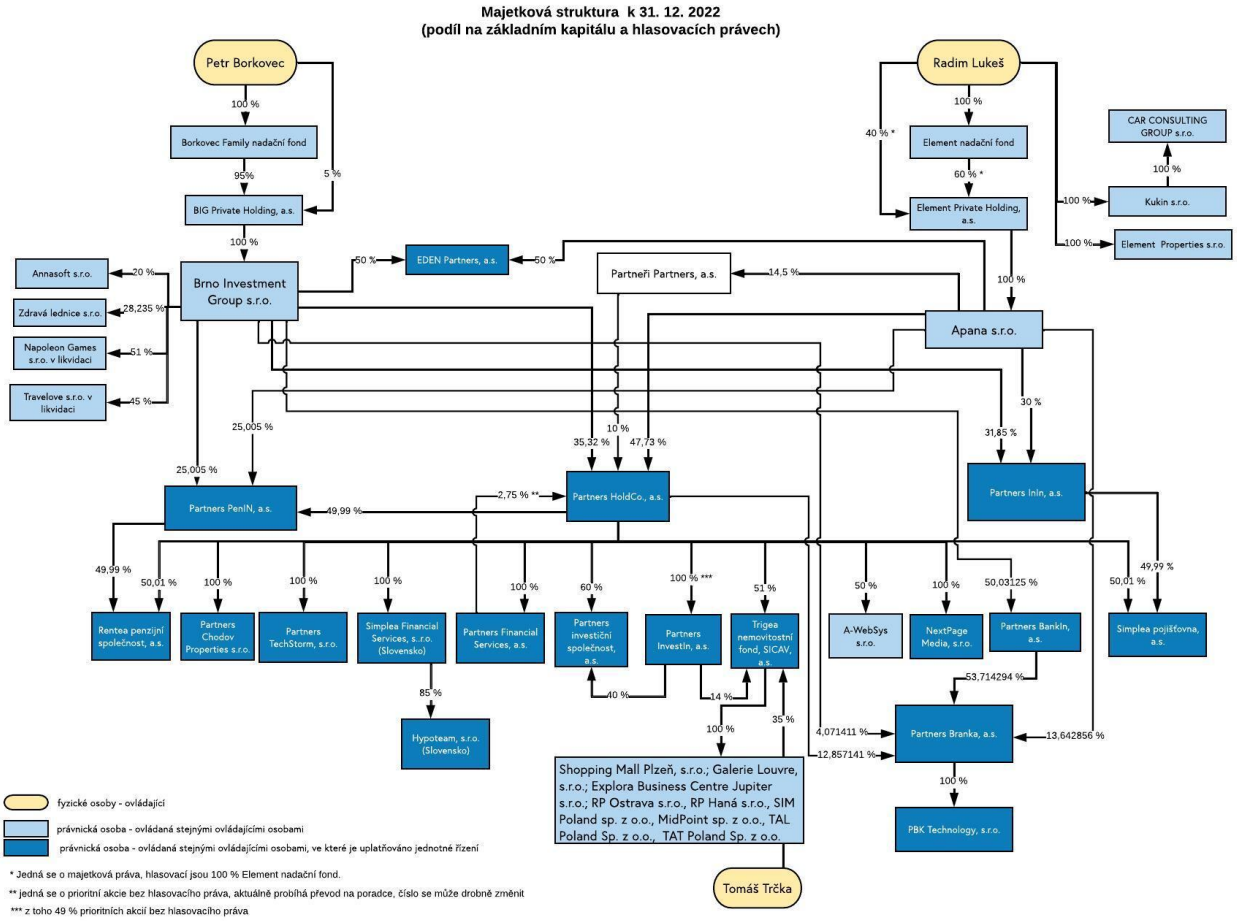
V období od 14. 9. 2022 do 8. 12. 2022 byly ovládajícími osobami Společnosti společnost Partners, která vlastnila podíl ve výši 51 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti, společnost InvestIn, která vlastnila podíl ve výši 14 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti a Ing. Tomáš Trčka, který vlastnil podíl ve výši 35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti.

Před datem 14. 9. 2022 byly ovládajícími osobami Společnosti společnost Partners, která vlastnila podíl ve výši 65 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti a Ing. Tomáš Trčka, který vlastnil podíl ve výši 35 % na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti. Společnost Partners byla před tímto datem vlastněna Společností Apana s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 48,98 % a společností Brno Investment Group s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech ve výši 36,24 %, přičemž společnost Apana byla přímo vlastněna Radimem Lukešem a společnost Brno Investment Group byla přímo vlastněna Ing. Petrem Borkovcem.

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

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

Struktura finanční skupiny Partners ke dni 31. 12. 2022



Představenstvo Společnosti prohlašuje, že v Rozhodném období existovaly vztahy mezi Společností a následujícími Propojenými osobami - společností Partners, Partners investiční společností, a.s., Ing. Tomášem Trčkou, Rentea penzijní společností, a.s., Simplea pojišťovnou, a.s., Simplea Financial Services, s.r.o., Partners Branka, a.s. a PBK Technology, s.r.o.

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

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

Ovládající osoby – společnost HoldCo (do 8. 12. 2022 společnost Partners) společně s Ing. Tomášem Trčkou, a od 14. 9. 2022 se společností InvestIn - ovládaly Společnost v Rozhodném období tím způsobem, že v ní držely akcie odpovídající 100 % podílu na hlasovacích právech Společnosti. Ovládající osoby projevovaly svoji

vůli na valné hromadě Společnosti prostřednictvím výkonu svých akcionářských práv. Valná hromada Společnosti je usnášeníschopná při přítomnosti akcionářů vlastnících více než 30 % zakladatelských akcií Společnosti. Valná hromada rozhoduje většinou hlasů přítomných akcionářů, nevyžaduje-li se k rozhodnutí většina vyšší.

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

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

- Podnájemní smlouva ze dne 14. 9. 2021, ve znění pozdějších dodatků;
- Smlouva o poskytování služeb ze dne 14. 9. 2021, ve znění pozdějších dodatků;
- Smlouva o zpracování osobních údajů ze dne 17. 9. 2021;
- Smlouva o investičním zprostředkování ze dne 27. 7. 2021, ve znění pozdějších dodatků;
- Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 1. 8. 2022 (od 8. 12. 2022 přešla v rámci projektu Rozdělení na společnost HoldCo);

Mezi Společností a Ing. Tomášem Trčkou byla v Rozhodném období účinná smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál na navýšení vlastního kapitálu ze dne 1. 8. 2022 a vydané prohlášení ze dne 19. 12. 2022.

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 svěření činností ze dne 30. 7. 2021.

Mezi Společností a společností Simplea Financial Services, s.r.o. byly v Rozhodném období účinné následující smlouvy:

- Smlouva o investičním zprostředkování ze dne 28. 3. 2022.

Mezi Společností a společností Partners, Simplea pojišťovnou, a.s., Rentea penzijní společností, a.s., Partners investiční společností, a.s., Partners Branka, a.s. a PBK Technology, s.r.o. byla dále Rozhodném období účinná smlouva o spolupráci mezi společnými správci při zpracování osobních údajů ze dne 15. 3. 2022.

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 71 174 tis. Kč bez DPH za výkon činnosti investičního zprostředkovatele vyplývající ze Smlouvy o investičním zprostředkování ze dne 27. 7. 2021.

Společnost obdržela od společnosti Partners příplatek mimo základní kapitál ve výši 3 900 tis. Kč a od Ing. Tomáše Trčky ve výši 2 100 tis. Kč.

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

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

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

7) Závěr

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

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

Stanovisko auditora k této Zprávě o vztazích je uvedeno v rámci výroku auditora k účetní závěrce Společnosti za rok 2022.

V Praze dne 31. 3. 2023

……

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

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: 26. dubna 2023

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2022

	31. prosince 2022 tis. Kč	31. prosince 2021 tis. Kč
Aktiva:		
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	**49 981**	**11 594**
V tom a/ splatné na požádání	*35 965*	*11 594*
b/ ostatní pohledávky	*14 019*	*0*
Dlouhodobý nehmotný majetek	**192**	**88**
Dlouhodobý hmotný majetek	**535**	**154**
Ostatní aktiva	**1 196**	**5 216**
Náklady a příjmy příštích období	**57**	**33**
AKTIVA CELKEM	**51 961**	**17 085**
Pasiva:		
Ostatní pasiva	**13 862**	**8 423**
Rezervy	**1 283**	**436**
v tom: a/ na daně	*1 283*	*436*
Základní kapitál	**200**	**200**
Kapitálové fondy	**6 000**	**0**
Zisk nebo ztráta za účetní období	**28 091**	**-629**
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	**2 525**	**8 655**
PASIVA CELKEM	**51 961**	**17 085**

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: 26. dubna 2023

PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2022

	31. prosince 2022 tis. Kč	31. prosince 2021 tis. Kč
Podrozvahová pasiva:		
Hodnoty převzaté k obhospodařování	5 763 508	3 509 422

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: 26. dubna 2023

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

	2022 tis. Kč	2021 tis. Kč
Výnosy z úroků a podobné výnosy	**561**	**0**
Náklady na úroky a podobné náklady	**-21**	**-3**
Výnosy z poplatků a provizí	**120 662**	**43 529**
Náklady na poplatky a provize	**-83 326**	**-31 030**
Zisk nebo ztráta z finančních operací	**-9**	**-2**
Správní náklady	**-8 079**	**-3 292**
V tom: a/ náklady na zaměstnance	*-2 468*	*-934*
z toho: aa/ mzdy a platy	*-2 039*	*-744*
ab/ sociální a zdravotní pojištění	*- 429*	*-190*
b/ ostatní správní náklady	*-5 611*	*-2 358*
Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	**-196**	**-111**
Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	**29 592**	**9 091**
Daň z příjmů	**-1 501**	**-436**
Zisk/Ztráta za účetní období po zdanění	**28 091**	**8 655**

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: 26. dubna 2023

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 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**
Zůstatek k 1. lednu 2022	**200**	**-629**	**0**	**8 655**	**8 226**
Převod výsledku hospodaření	0	8 655	0	-8 655	**0**
Podíly na zisku – vyplacené dividendy	0	-5 500	0	0	**- 5 500**
Čistý zisk za účetní období	0	0	0	28 091	**28 091**
Příplatek mimo základní kapitál – úhrada	0	0	6 000	0	**6 000**
Zůstatek k 31. prosinci 2022	**200**	**2 525**	**6 000**	**28 091**	**36 816**

Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.

Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2022

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 25. října 2022 došlo ke změně dozorčí rady Fondu.

Základní kapitál Fondu je tvořen 100 ks kusových akcií na jméno v listinné podobě (Zakladatelské akcie).

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

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

Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je Podfond Trigea (dále jen „Podfond“). Podfond zahájil vydávání investičních akcií dne 1. dubna 2019 třídy A (ISIN: CZ0008043874). Dne 1. dubna 2022 zahájil Podfond vydávání investičních akcií třídy B (ISIN: CZ0008043882).

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

(b) Představenstvo a dozorčí rada Fondu

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

(c) Změny v obchodním rejstříku

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

Skutečnost	Původní záznam	Od	Nový záznam	Od
Člen představenstva	DAVID PŘIKRYL, dat. nar. 28. září 1976 Mikanova 3261/3, Záběhlice, 106 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 27. července 2021 Den vzniku členství: 27. července 2021 Den zániku členství: 31. ledna 2022	30. července 2021	Zánik členství k datu 31. ledna 2022	23. února 2022
Člen představenstva			Ing. PAVEL NOVÁK, dat. nar. 8. prosince 1985 V zahradách 153/18, Útěchov, 644 00 Brno Den vzniku členství: 1. února 2022	23. února 2022
Předseda dozorčí rady	TATIANA PURDIAKOVÁ, dat. nar. 23. března 1975 Březinova 471/22, Karlín, 186 00 Praha 8 Den zániku funkce: 24. října 2022 Den zániku členství: 24. října 2022	13. března 2019	Zánik členství k datu 1. prosince 2022	1. prosince 2022
Předseda dozorčí rady			Ing. MARTIN OLIVA, dat. nar. 27. července 1984 Tyršova 321, 332 03 Šťáhlavy Den vzniku funkce: 1. listopadu 2022 Den vzniku členství: 25. října 2022	1. prosince 2022

Dne 4. května 2022 byla do obchodního rejstříku zapsána změna počtu zakladatelských akcií. Původní počet 20 ks zakladatelských byl nahrazen počtem 100 ks zakladatelských akcií.

(d) Organizační struktura

Statutárním orgánem Fondu je dvoučlenné představenstvo. Představenstvu je podřízeno oddělení obhospodařování. Fond nemá povoleno vykonávat vlastní administraci. Činnosti administrace, s výjimkou činnosti interního auditu, vykonává pro Fond společnost Partners investiční společnost, a.s., IČ: 24716006, se sídlem Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00 Praha 4, zapsaná Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 16374. Uvedené společnosti jsou dále svěřeny následující činnosti: řízení rizik, řízení likvidity, činnost vypořádání.

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

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

(e) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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 2022. Běžné účetní období je od 1.1.2022 do 31.12.2022. Minulé účetní období je od 1.1.2021 do 31.12.2021.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

(b) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

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

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

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

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

(ii) Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Na základě způsobu řízení finančních nástrojů byl pro Fond zvolen obchodní model Držet a inkasovat pro zůstatky na běžných a spořicích 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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevede ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

Při odúčtování finančního aktiva, 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 vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Finanční závazky

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

(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, rozpuštění, 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 zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup (tzv. exit cena).

Znehodnocení

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

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

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

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 chápanou definicí „investičního stupně".

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

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

Stanovení očekávaných úvěrových ztrát (ECL)

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

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

Celý ECL model je rozdělen na tři stupně znehodnocení:
(1) první vykázání (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 vykázání 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.

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 společné očekávané úvěrové ztráty přesahují hrubou účetní hodnotu finančního aktiva.

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

(f) Leasing z pohledu nájemce

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

Aktivum z práva k užívání

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

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

Závazek z leasingu

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

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

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

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

(g) Zachycení operací v cizích měnách

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

Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v devizovém kurzu vyhlašovaném 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. 2022 jsou podle IFRS 9 oceněné v naběhlé hodnotě.

(i) Odpisy pohledávek

Pohledávky jsou odpisovány v souladu s platnou účetní a daňovou legislativou. V roce 2022 nebyly provedeny žádné odpisy pohledávek.

(j) Tvorba rezerv

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

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

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

(k) Daň z příjmů

Splatná daň

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

Odložená daň

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

(l) Výnosy a náklady na poplatky a provize

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

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

(m) Použití odhadů

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

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

V průběhu roku nedošlo k žádným změnám účetních metod.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

Běžné účty jsou splatné na požádání.

a) Pohledávky za bankami dle druhu

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Běžné účty u bank	35 965	11 594
Termínované vklady	14 016	0
Celkem	**49 981**	**11 594**

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2022 a k 31.12.2021 jsou oceněné v naběhlé hodnotě dle IFRS 9.

K 31. prosinci 2022 ani k 31. prosinci 2021 nejsou pohledávky za bankami úvěrově znehodnoceny, ani u nich nebylo identifikováno významné zvýšení úvěrového rizika. Výše očekávaných úvěrových ztrát je nevýznamná.

5. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK

Změny dlouhodobého nehmotného majetku

tis. Kč	Software	Celkem
Pořizovací cena		
K 1. lednu 2021	252	252
Přírůstky	46	46
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2021	**298**	**298**
K 1. lednu 2022	298	298
Přírůstky	206	206
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2022	**504**	**504**
Oprávky a opravné položky		
K 1. lednu 2021	124	124
Roční odpisy	86	86
K 31. prosinci 2021	**210**	**210**
K 1. lednu 2022	210	210
Roční odpisy	102	102
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2022	**312**	**312**
Zůstatková cena		
K 31. prosinci 2021	**88**	**88**
K 31. prosinci 2022	**192**	**192**

6. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený v rámci finančního leasingu je vykázán dle IFRS 16 v rozvaze v rámci položky Dlouhodobý hmotný majetek.

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený v rámci leasingu

tis. Kč	Právo z užití	Celkem
Pořizovací cena		
K 1. lednu 2022	180	180
Přírůstky	0	0
Ostatní změny	474	474
Úbytky	0	0
K 31. prosinci 2022	**654**	**654**
Oprávky a opravné položky		
K 1. lednu 2022	26	26
Roční odpisy	93	93
Úbytky	0	0
Opravné položky	0	0
K 31. prosinci 2021	**119**	**119**
Zůstatková cena		
K 1. 1. 2022	**154**	**154**
K 31. 12. 2022	**535**	**535**

Právo z užití

Dlouhodobý hmotný majetek pořízený v rámci finančního leasingu je vykázán v rozvaze v rámci položky Dlouhodobý hmotný majetek.

Účetní jednotka si podnajímá kancelářské prostory pro účely svého sídla. Doba podnájmu byla stanovena na období od 1. července 2021 do 31. prosince 2024, v roce 2022 pak byla smlouva modifikována a prodloužena do 31.12.2025.

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

Nájemné je stanoveno v EUR.

7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Pohledávky z obchodních styků	1 196	5 216
Ostatní aktiva celkem	**1 196**	**5 216**

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

K 31. prosinci 2022 nejsou ostatní aktiva úvěrově znehodnocena, ani u nich nebylo identifikováno významné zvýšení úvěrového rizika. Výše očekávaných úvěrových ztrát je nevýznamná.

Fond nemá žádné dlouhodobé pohledávky se zbytkovou dobou splatnosti přesahující pět let.

8. NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

Náklady a příjmy příštích období ve výši 57 tis. Kč (31.12.2021: 33 tis. Kč) zahrnují zejména časově rozlišené náklady na webhosting, použití licencí Office 365.

9. OSTATNÍ PASIVA

	31.12.2022	31.12.2021
Závazky z obchodních vztahů	12 892	2 151
Závazky vůči zaměstnancům	166	177
Závazky z leasingu	545	155
Dohadné účty pasivní	259	5 940
Ostatní pasiva celkem	**13 862**	**8 423**

Závazky z leasingu k 31. prosinci 2022 ve výši 545 tis. Kč představují závazky z leasingu dle IFRS 16.

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

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

i) variabilní leasingové platby z důvodu inflační doložky,
ii) variabilní leasingové platby z důvodu změny směnného kurzu vůči EUR.

Dohadné účty pasivní představují nevyfakturované částky Obchodních a poradenských služeb za prosinec 2022 a dále nevyfakturované částky za audit k 31.12.2022.

Fondu vznikl v roce 2022 smluvní závazek k vyplacení odměn a následných odměn za distribuci investičních akcií Podfondu ve výši 12 227 tis. Kč, který je uhrazen v roce 2023.

10. REZERVY

	31.12.2022	31.12.2021
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	1 283	436
Rezervy celkem	**1 283**	**436**

Položka Zúčtování se státním rozpočtem obsahuje daň z příjmu vyčíslenou v bodě 18, která je započtená s uhrazenou zálohou na daň z příjmu a představuje účtovanou rezervu na daň z příjmu.

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

tis. Kč	Zisk / (Ztráta)	Nerozdělený zisk / (neuhrazená ztráta) z předchozích období	Kapitálové fondy
Zůstatek k 31. prosinci 2022 před převedením zisku roku 2022	--	2 525	--
Zisk roku 2022	28 091	--	--
Návrh rozdělení zisku za rok 2022:			
Převod do nerozděleného zisku	-28 091	28 091	--
Celkem	**--**	**30 616**	**--**

12. HODNOTY PŘEVZATÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

K 31. 12. 2022 Fond obhospodařuje následující fondy:

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Hodnota obhospodařovaného majetku v investičních fondech:		
Podfond Trigea	5 763 508	3 509 422
Celkem	**5 763 508**	**3 509 422**

13. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2022	2021
Úroky z termínovaných vkladů	561	0
Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem	**561**	**0**

14. NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Úroky z leasingu	21	3
Náklady na úroky a podobné náklady celkem	**21**	**3**

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

15. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí		
z obhospodařování, správy, uložení a úschovy hodnot	82 212	24 914
z administrace Podfondu	2 418	733
ze vstupních a výstupních poplatků klientů	36 032	17 882
Celkem	**120 662**	**43 529**
Náklady na poplatky a provize		
provize za distribuci	-37 736	-17 882
z administrace a řízení rizik Podfondu	-2 418	-763
následné odměny za distribuci	-43 152	-12 374
bankovní poplatky	-20	-11
Celkem	**-83 326**	**-31 030**
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	**37 336**	**12 499**

16. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Mzdy a odměny zaměstnanců	2 039	744
Sociální a zdravotní pojištění	429	190
Celkem náklady na zaměstnance	**2 468**	**934**
z toho: členové orgánů Fondu	2 310	316
Ostatní správní náklady	**5 611**	**2 358**
z toho: náklady na audit, právní a daňové poradenství	820	687
Celkem	**8 079**	**3 292**

Průměrný počet zaměstnanců Fondu byl následující:

	2022	2021
Zaměstnanci	0	1
Členové představenstva	2	2
Členové dozorčí rady	2	2

17. GEOGRAFICKÉ ČLENĚNÍ VÝNOSŮ/NÁKLADŮ DLE OBLASTÍ

2022

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

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**

18. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	29 592	9 091
Daňově neodčitatelné náklady	428	262
Daňová ztráta minulých období	0	-631
Základ daně	**30 020**	**8 722**
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	1 501	**436**
Daň z minulého období	0	0
Odložená daň	0	0
Daň z příjmů celkem	**1 501**	**436**

19. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Pohledávky	1 196	5 216
Závazky	11 282	6 751
Podrozvaha – hodnoty převzaté k obhospodařování	5 763 508	3 509 422

tis. Kč	2022	2021
Výnosy	120 662	43 529
Náklady	77 392	29 569

Podrobný rozpad výnosů a nákladů je uveden u bodu 15.

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

20. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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

31. prosince 2022 *v tis. Kč*	**V naběhlé hodnotě**	**Celkem**
Ostatní pasiva – ostatní fin. závazky	13 862	**13 862**
Finanční závazky celkem	**13 862**	**13 862**

21. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

a) Úvod

Účetní jednotka je vystavena následujícím rizikům plynoucích z finančních nástrojů:

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

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

Systém řízení rizik

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

Zásady a metody řízení rizik slouží k:

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

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

b) Úvěrové riziko

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

(i) Řízení úvěrového rizika

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

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

(ii) Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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

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

c) Likvidita

(i) Expozice a řízení rizika likvidity

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

(ii) Zbytková smluvní splatnost

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

31. prosince 2022 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							
Leasingový závazek	545	623	17	35	156	415	0
Ostatní pasiva	13 317	13 317	11 182	2 135	0	0	0
	13 862	**13 940**	**11 199**	**2 170**	**156**	**415**	**0**

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**

(iii) Zbytková doba splatnosti

k 31. prosinci 2022 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	49 981	0	0	0	0	49 981
splatné na požádání	*35 965*	*0*	*0*	*0*	*0*	*35 965*
ostatní pohledávky	*14 016*	*0*	*0*	*0*	*0*	*14 016*
Dlouhodobý nehmotný majetek	0	0	0	0	192	192
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	0	535	535
Ostatní aktiva	1 196	0	0	0	0	1 196
Náklady a příjmy příštích období	0	57	0	0	0	57
Celkem aktiva	**51 177**	**57**	**0**	**0**	**727**	**51 961**
Ostatní pasiva	11 092	2 391	379	0	0	13 862
Rezervy	0	1 283	0	0	0	1 283
Vlastní kapitál	0	0	0	0	36 816	36 816
Celkem závazky	**11 092**	**3 674**	**379**	**0**	**36 816**	**51 961**
Gap	**40 085**	**-3 617**	**-379**	**0**	**-36 089**	**0**
Kumulativní gap	**40 085**	**36 468**	**36 089**	**36 089**	**0**	**0**

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
splatné na požádání	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
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**

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 expozic, aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit.

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

(i) Úrokové riziko

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

K 31. prosinci 2022 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	49 981	0	0	0	**49 981**
Celkem úrokově citlivá aktiva	**49 981**	**0**	**0**	**0**	**49 981**
Ostatní pasiva	27	139	379	0	**545**
Celkem úrokově citlivá pasiva	**27**	**139**	**379**	**0**	**545**
Gap	**49 954**	**-139**	**-379**	**0**	**49 436**
Kumulativní gap	**49 954**	**49 815**	**49 436**	**49 436**	**49 436**

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**	**11 439**	**11 439**

(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 2022 ani k 31. prosinci 2021 měnové riziko, neboť veškeré jeho finanční pozice byly v českých korunách, s výjimkou závazku z leasingu v eurech a zůstatku jednoho cizoměnového bankovního účtu vedeného také v eurech. Ovšem vzhledem k výši se jedná o minimální měnové riziko.

e) Operační riziko

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

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

22. REÁLNÁ HODNOTA

a) Oceňovací metody

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

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

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena 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 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 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 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	**31.12.2022**			
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3	**Celkem**
FINANČNÍ AKTIVA				
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	49 981	0	**49 981**
Ostatní finanční aktiva	0	1 196	0	**1 196**
FINANČNÍ ZÁVAZKY				
Ostatní finanční závazky	0	13 862	0	**13 862**

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				
Ostatní finanční závazky	0	8 423	0	**8 423**

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2022 ani 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

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

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

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

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

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

K 31.12.2022 ani k 31.12.2021 není žádný finanční nástroj, který by byl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

23. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE

Veškeré účetní transakce jsou zahrnuté v rozvaze.

24. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Vedení Fondu nejsou známé žádné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Účetní závěrka sestavena dne: 26.4.2023	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Eva Davidová	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Tomáš Trčka
		tel.: 604 220 077	tel.: 724 765 034

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře 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 2022, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosincem 2022 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 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2022 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 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 26. dubna 2023

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 Podfondu v účetním období

Činnost obhospodařování vykonává Fond.

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

Celkový počet emitovaných investičních akcií k 31. prosinci 2022 činil 4 565 897 695 kusů, z toho investiční akcie třídy A (CZK) činili 4 499 338 753 kusů a investiční akcie třídy B (EUR) činili 66 558 942 kusů.

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

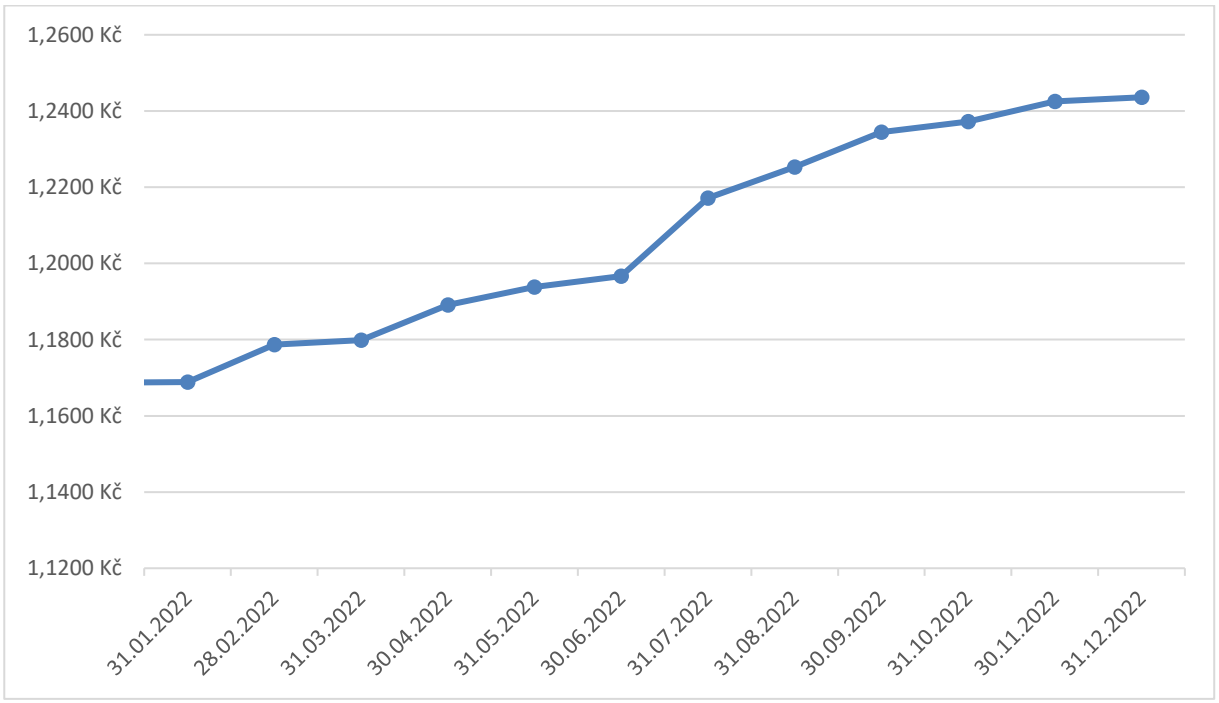
Celkový počet emitovaných investičních akcií v roku 2022 činil 1 829 166 072 kusů, z toho 1 761 465 541 činili investiční akcie třídy A (CZK) a 67 700 431 kusů činili investiční akcie třídy B (EUR).

Celkový počet odkoupených investičních akcií v roku 2022 činil 266 211 444 kusů, z toho 265 069 955 kusů činili investiční akcie třídy A (CZK) a 1 141 489 kusů činili investiční akcie třídy B (EUR).

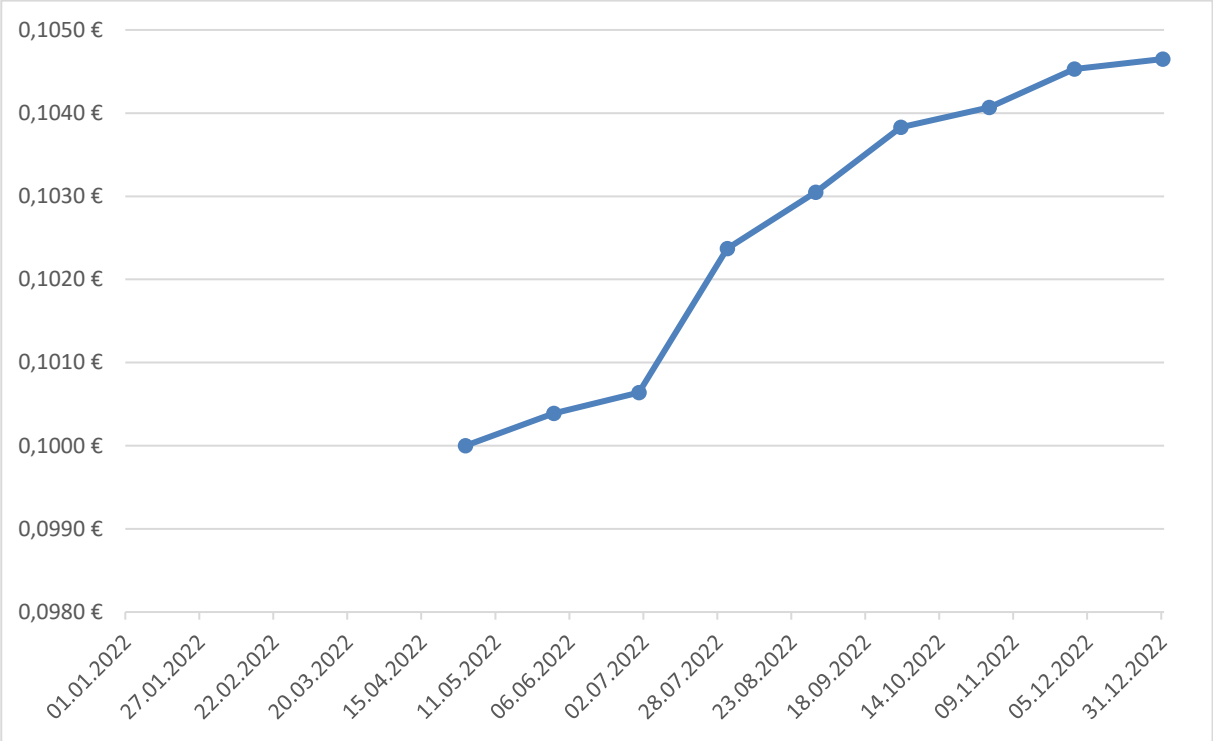
d) Údaje o fondovém kapitálu na jednu investiční akcii tohoto Podfondu ke konci účetního období

Hodnota fondového kapitálu připadajícího na jednu investiční akcii k 31. prosinci 2022 činila 1,2436 Kč (třída CZK) a 0,10465 EUR (třída EUR).

Vývoj hodnoty investiční akcie třídy A (CZK) v rozhodném období v grafické podobě



Vývoj hodnoty investiční akcie třídy B (EUR) v rozhodném období v grafické podobě



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

	Stav k 31. 12. 2020 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2021 (v tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)
A K T I V A C E L K E M	**1 321 800**	**3 785 694**	**6 036 517**
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	**839 315**	**2 052 394**	**2 214 636**
Pohledávky za bankami a DZ - splatné na požádání	453 803	331 454	280 958
Ostatní pohledávky	385 512	1 720 940	1 933 678
Pohledávky za nebankovními subjekty	**419 801**	**712 741**	**1 381 330**
Pohledávky za nebankovními subjekty - ostatní pohledávky	419 801	712 741	1 381 330
Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem	**54 127**	**996 194**	**2 267 488**
Ostatní aktiva	**7 072**	**23 262**	**173 063**
Náklady a příjmy příštích období	**1 485**	**1 103**	**0**

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. 2020	1 222 682 193 Kč	1,1029 Kč
31. 12. 2021	3 509 422 122 Kč	1,1687 Kč
31. 12. 2022	5 763 507 905 Kč	1,2436 Kč / 0,10465 EUR

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)
31.12.2020	164 874	7 072	0
31.12.2021	922 392	23 262	0
31.12.2022	3 177 881	172 788	0

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

V průběhu roku 2022 proběhla pravidelná aktualizace údajů uvedených ve statutu Podfondu a dále pak proběhla aktualizace související se zrušením nařízení vlády č. 242/2013 Sb., o sdělení klíčových informací speciálního fondu a o způsobu poskytování sdělení a statutu speciálního fondu v jiné než listinné podobě. Veškeré aktualizace statutu byly vždy řádně zveřejněny na internetových stránkách Společnosti a Fondu a současně odeslány v souladu se zákonem na ČNB.

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

dle § 234 ZISIF, odst. (2), písm. b)

Údaje o:	v tis. Kč
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníku a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - PEVNÁ SLOŽKA	1 267[1]
mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období - POHYBLIVÁ SLOŽKA	0
o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil	0

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

j) Údaje týkající se prosazování enviromentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a rad (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2020/852

Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u části podkladových investic finančního produktu, jež zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

V souladu s požadavkem článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb Společnost vyhodnotila míru splnění enviromentálních nebo sociálních vlastností. Obhospodařovatel usiluje o nezávislé

hodnocení nemovitostí v portfoliu. K 31.12.2022 disponovala logistická hala Panattoni Gdynia Port certifikací BREEAM s hodnocením Very Good. Další dvě nemovitosti byly v procesu získání této certifikace. Jednalo se o kancelářskou budovu Midpoint 71, která získala na počátku roku 2023 hodnocení Excellent. Na počátku roku 2023 byla dokončena akvizice logistického parku City Logistics Wrocław II, která získala hodnocení Very Good. Ve všech případech se jedná o nově postavené nemovitosti. U dalších dvou nemovitostí v portfoliu Podfondu, které byly postaveny před 31. prosince 2020, probíhají energetické audity.

k) 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 pracovníku a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil tohoto fondu	1 187

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

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

Ing. Tomáš Trčka

Po studiu informatiky a statistiky na Vysoké škole ekonomické v Praze a po složení makléřské zkoušky u České národní banky, začal Tomáš Trčka působit v ABN AMRO Asset Management, kde zastával pozici ředitele prodeje fondů. Poté působil na manažerských postech v několika zahraničních společnostech. V roce 2006 stál u zrodu dodnes největšího nemovitostního fondu u nás a stal se předsedou představenstva a generálním ředitelem společnosti REICO, investiční společnost České spořitelny. Následně pomáhal založit investiční společnost INVESTIKA a coby člen představenstva spoluřídil stejnojmenný nemovitostní fond. Tomáš Trčka je součástí Fondu od jeho založení. Od roku 2019 působil jako pověřený zmocněnec jediného člena představenstva, společnosti Partners investiční společnost, a.s. Od roku 2021 působí ve Fondu na pozici předsedy představenstva.

Ing. Pavel Novák

Pavel Novák pracoval od roku 2014 jako akviziční manažer ve společnosti Brno Investment Group, kde úspěšně řídil několik transakcí a následnou integraci akvírovaných společností. V jeho předchozím působení v poradenském oddělení společnosti Deloitte se specializoval na projekty v oblasti Real Estate - především na projekty v oblasti řízení nemovitostních portfolií, transakčního poradenství a komplexní transformace společností. Vzhledem ke svému vzdělání z oblasti financí byl na projektech zodpovědný mimo jiné i za finanční modelování. Pavel Novák stál jako jeden z prvních členů týmu u zrodu inovativního projektu webové aplikace Cenová mapa transakčních cen, která komplexně mapuje cenový vývoj na rezidenčním trhu. Podílel se na přípravě průzkumů, analýz a studií zaměřených na vývoj ekonomiky, realitního a stavebního trhu. Pavel Novák působí ve Fondu od jeho založení v roce 2019 na pozici portfolio manažera. Od roku 2022 je členem představenstva.

Do 31. 1. 2022 majetek v Podfondu obhospodařoval ještě následující portfolio manažer:

Ing. David Přikryl

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

Seznam členů Výboru odborníků k 31. 12. 2022:

Ing. Michal Melč, MRICS

Ing. Michal Melč, MRICS, datum narození 9. ledna 1966, vznik funkce 1. dubna 2022, vystudoval ČVUT – strojní fakulta, obor ekonomika a řízení, od roku 1999 se pohybuje v oblasti realitního trhu. Působil ve společnosti Charles Square Center, s.r.o., patřícího do portfolio investiční skupiny Heitman. V oblasti oceňování nemovitostí má letité zkušenosti ze svého působení ve společnostech Telefónica O2 ČR a Deloitte Advisory (Valuation, Due Diligence, Portfolio Structuring). Absolvoval celou řadu zahraničních stáží, působil v USA, Rusku, Bulharsku, Španělsku, UK a na Ukrajině. Od roku 2008 je členem RICS – Royal Institution of Chareterd Surveyors a od roku 2009 je členem ARTN.

Ing. Daniel Matula MRICS

Ing. Daniel Matula MRICS, datum narození 2. září 1977, vznik funkce 1. 4. 2022, působí více jak 20 let na trhu s komerčními nemovitostmi zejména v oblastech – správa komerčních nemovitostí, development a investice. Vystudoval VŠE a v roce 2009 úspěšně složil zkoušku APC (Assessment of Professional Competence) čímž se stal členem profesní organizace Royal Institutition of Chartered Surveyors. Řadu let působil jako investiční poradce pro oblast nemovitostí ve společnosti King Sturge. Poté pracoval v letech 2007 až 2012 na pozici portfolio manažer ve společnosti Reico investiční společnost České spořitelny a.s. Následně založil společnost CAPEXUS,která se věnuje návrhům a realizacím kancelářských prostor. Vedle toho se současně věnuje investičním projektům v platformě 100 Towers Holding, kterou spoluzaložil v roce 2017.

Ing. David Přikryl

Podrobné informace jsou uvedeny v kapitole IX, písm. l).

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

Depozitářem Podfondu byla v průběhu celého roku 2022 společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., IČ 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608.

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

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

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

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

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

p) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy (31. 12. 2022), 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 - Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	381 032	462 629	100 %
Majetková účast - RP Haná s.r.o.	68 311	67 942	100 %
Majetková účast - Midpoint 71 Sp. z o.o.	1 047 911	1 115 762	100 %
Majetková účast - SIM Poland Sp. z o.o.	498 022	498 003	100 %
Běžné účty CZK	173 217	173 217	n/a
Běžné účty EUR	107 741	107 741	n/a
Poskytnuté půjčky CZK	252 856	252 856	n/a
Poskytnuté půjčky EUR	1 128 474	1 128 474	n/a
Termínovaný vklad CZK	1 315 000	1 318 986	n/a
Termínovaný vklad EUR	614 933	614 692	n/a

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

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

r) Údaje o hodnotě všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii

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

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

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874 CZ0008043882	82 212

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

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874 CZ0008043882	2 418

Úplata depozitáři za rozhodné období:

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

Úplata za výkon činnosti auditora za rozhodné období:

Fond	ISIN	Úplata (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874 CZ0008043882	660

Výše dalších nákladů a daní za rozhodné období:

Fond	ISIN	Ostatní náklady a daně (v tis. Kč)
Podfond Trigea	CZ0008043874 CZ0008043882	807

t) Údaje o nemovitostech a nemovitostních společnostech v majetku Podfondu

Ke konci roku 2022 bylo v majetku Podfondu sedm nemovitostí v sedmi nemovitostních společnostech, z toho tři retailové, tři kancelářské a jedna industriální.

Retailová aktiva

Obchodní centrum Rokycanská

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

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

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

Retail park Haná

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

Retail park se nachází v katastrálním území Slavonín na adrese Kafkova 464, Olomouc. Je součástí širší, dobře zavedené nákupní zóně a na ploše 19 200 m2 poskytuje prostory nájemcům jako jsou Möbelix, Siko, OKAY nábytek, Koberce BRENO, Jysk nebo Elektro World. V roce 2022 došlo k otevření jednotky Lidl.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE na základě smlouvy o správě.

Retail Park Ostrava

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

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

Správu nemovitosti zajišťuje společnost CBRE na základě smlouvy o správě.

Kancelářská aktiva

Galerie Louvre

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

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

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

Explora Business Centre

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

Explora se nachází v katastrálním území Stodůlky na adrese Bucharova 2641, 158 00 Praha 13. Je situována přímo nad stanicí metra Nové Butovice. Jde o moderní kancelářský projekt třídy A, který nájemcům na více než 22 tis. m^2 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.

Midpoint 71

Kancelářská budova Midpoint 71 je v majetku Podfondu od června 2022 prostřednictvím 100% podílu v polské společnosti Midpoint 71 SP. z.o.o., se sídlem ul. Złota 59, 00-120 Warszawa, NIP: 5252891142.

Midpoint se nachází v blízkosti centra polské Vratislavi na adrese Powstańców Śląski. Budova je novostavba z roku 2022 a je situována přímo u frekventované tramvajové zastávky a na cyklostezce. Jde o moderní kancelářský projekt třídy A o ploše více než 36 tis. m^2 Jde o prémiovou kancelářskou budovu - mezi nejvýznamnější nájemce patří společnosti jako 3M, PWC, Electrolux, CCC, Pyszne.pl, City Space či Žabka.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Colliers International REMS Sp. z o.o. se sídlem Pl. Piłsudskiego 3, Varšava 00-078, Polsko zapsaná u rejstříkového soudu ve Varšavě, NIP 5252445419, na základě smlouvy o správě.

Industriální aktiva

Panattoni Gdynia Port

Logistická hala v blízkosti Tricity (trojměstí Gdyně – Sopoty – Gdaňsk) byla první industriální akvizicí Podfondu. Toto aktivum je drženo od září 2022 prostřednictvím 100% podílu ve společnosti SIM Poland Sp. Z.o.o, ul. Złota 59, 00-120 Warszawa, NIP: 5252893649,

Panattoni Gdynia Port se nachází nedaleko přístavu v polské Gdyni na adrese Działkowców 15, 84-230 Rumia. Je tak umístěna v přední lokalitě pro městskou logistiku trojměstí Gdyně – Sopoty – Gdaňsk. Nabízí přibližně 47 000 m² prvotřídní pronajímatelné plochy. Největšími nájemci jsou Elis, BEL-POL, Eggersmann a Enbio.

Správu nemovitosti zajišťuje společnost Blue Assets Sp. z o.o. se sídlem Rondo Daszyńskiego 2B, 00-843 Varšava, na základě smlouvy o správě.

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

Údaje o strategiích a postupech řízení rizik

Řízení rizik je zabezpečováno prostřednictvím úseku Risk Managementu Investiční společnosti, který tuto činnost vykonává pro Fond na základě smlouvy o svěření činností. Úkolem řízení rizik je identifikovat, měřit a řídit rizika související s činností Podfondu. Nezávislý pohled na strategii a postupy při řízení rizik poskytuje interní audit. Podfond je při své činnosti vystaven několika hlavním typům rizik, přičemž hlavní z nich jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu.

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

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

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

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

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

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

Kontrola rizik

Investiční společnost je zodpovědná za kontrolu rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a měřit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia. V souladu s platnou legislativou provádí depozitář kontrolu dodržování investičních limitů spravovaných investičních fondů a aktiv převzatých k obhospodařování vyplývajících ze statutu Fondu a Podfondu a vyplývajících z dalších zákonných podmínek pro jednotlivé investiční limity.

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

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

X. Údaje a skutečnosti o Podfondu podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

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

V prvním čtvrtletí 2023 došlo k dokončení dalších dvou akvizic v Polsku. Jedná se o logistický areál Panattoni Park Wroclaw City III ve Vratislavi a kancelářskou budovu My Place II ve Varšavě.

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

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondu

Podfond v roce 2023 nepředpokládá změny své investiční politiky. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2023 je investovat shromážděný kapitál v souladu s investiční strategií, limity a výnosovými očekáváními akcionářů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu a růst objemu jeho majetku.

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

Viz bod IX. písm. u) Údaje o kvantitativních omezeních a metodách, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování fondu za rozhodné období, včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí

Podfond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

XI. Komentář k vývoji na nemovitostním trhu v roce 2022

Začátek roku 2022 se z pohledu nemovitostního trhu nesl na vlně opatrného optimismu. Následně se projevil nárůst míry nejistoty spojený s válkou na Ukrajině a v druhé polovině roku pak masivně rostoucí ceny energií a vysoká míra inflace dopadla na koupěschopnou poptávku (nejen) českých domácností. I přes tyto negativní vlivy zůstala spotřeba domácností relativně silná, i díky absenci covidových opatření a poptávky ze strany ukrajinských uprchlíků.

Přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce 2022 dosáhl proti předchozímu kalendářnímu roku bezprecedentních 15,1 % a vedl k reakci centrálních bank a růstu úrokových sazeb. Růst sazeb měl negativní dopad na poptávku po nemovitostech a vedl k tlaku na růst yieldu. V jednotlivých segmentech komerčních nemovitostí bylo možné sledovat následující vývoj:

- Kancelářský trh zaznamenal v regionu střední Evropy poměrně silnou poptávku ze strany nájemců – společnosti po přehodnocení plánů v souvislosti s pandemií Covid-19 vnímaly své kancelářské prostory jako důležité místo pro setkávání zaměstnanců a komunikaci firemní kultury a hodnot. Díky tomu míra neobsazenosti na pražském trhu zůstala pod 8 % a ve Varšavě klesla pod 12 %. Rostoucí úrokové sazby a tím i zdražení financování investorů vedlo k růstu yieldu - v České republice a Polsku narostl cca o 50bps.

- Retailový trh v roce 2022 nebyl po předchozích letech ovlivněn pandemickými opatřeními. Z pohledu tržeb přinesl i přes pokles kupní síly solidní výsledky, ale zvýšené náklady retailerů znamenaly pokles marží. I přes spoustu výzev vstoupilo v roce 2022 na retailový trh více než 80 nových hráčů.
- Průmyslové nemovitosti v roce 2022 nadále těžily z vysoké poptávky nájemců – na úrovni celé střední Evropy se drží míra neobsazenosti do 6 % a byl zaznamenán nejvyšší meziroční nárůst nájemného. I přes tento pozitivní fundament došlo po letech komprese yieldu k jeho růstu v řádu 50 bps.

Rok 2022 byl ovlivněn situací na Ukrajině a následným strmým růstem cen energií, vysokou mírou inflace a růstem úrokových sazeb. Zatímco poptávka ze strany nájemců zůstala silná, tak investoři museli do svých očekávání zahrnout zvyšující se náklady financování. Kapitalizační míra (yield) tak byla pod tlakem a bylo možné zejména v druhé polovině roku vidět jeho mírný růst. Celková transakční aktivita v roce 2022 mírně překonala rok 2021.

Investiční fond: Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00
IČO: 079 73 179
Předmět podnikání: nemovitostní fond
Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. dubna 2023

ROZVAHA
k 31. prosinci 2022

tis. Kč			Bod	31.12.2022	31.12.2021
	AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		4	2 214 636	2 052 394
	v tom:	*a) splatné na požádání*		*280 958*	*331 454*
		b) ostatní pohledávky		*1 933 678*	*1 720 940*
4	Pohledávky za nebankovními subjekty		5	1 381 330	712 741
	v tom:	*b) ostatní pohledávky*		*1 381 330*	*712 741*
8	Účasti s rozhodujícím vlivem		6	2 267 488	996 194
11	Ostatní aktiva		7	173 063	23 262
13	Náklady a příjmy příštích období			0	1 103
Aktiva celkem				**6 036 517**	**3 785 694**

tis. Kč		Bod	31.12.2022	31.12.2021
	PASIVA			
4	Ostatní pasiva	8	259 860	271 205
5	Výnosy a výdaje příštích období		0	5 067
6	Rezervy (na daně)	9	13 149	0
	Cizí zdroje celkem		**273 009**	**276 272**
9	Emisní ážio		-	303 451
12	Kapitálové fondy		-	3 002 943
13	Oceňovací rozdíly		-	96 269
	c) z přepočtu účastí		-	*96 269*
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	11	-	65 933
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	11	-	40 826
	Vlastní kapitál celkem			**3 509 422**
9	**Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií**	10	5 763 508	-
Pasiva celkem			**6 036 517**	**3 785 694**

tis. Kč		Bod	31.12.2022	31.12.2021
	PODROZVAHOVÉ POLOŽKY			
	Podrozvahová aktiva			
4	Pohledávky z pevných termínových operací	12	3 177 881	922 392
8	Hodnoty předané k obhospodařování	13	5 763 508	3 509 422
	Podrozvahová pasiva			
12	Závazky z pevných termínových operací	12	3 005 093	899 130

Investiční fond: Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Sídlo: Türkova 2319/5b, Chodov, 149 00
IČO: 079 73 179
Předmět podnikání: nemovitostní fond
Okamžik sestavení účetní závěrky: 26. dubna 2023

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za rok končící 31. prosince 2022

tis. Kč		Bod	2022	2021
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	213 496	58 565
4	Výnosy z poplatků a provizí	15	200	27
5	Náklady na poplatky a provize	15	-917	-3
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	16	169 619	26 074
9	Správní náklady	17	-87 610	-42 172
	b) ostatní správní náklady		*-87 610*	*-42 172*
19	**Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním**		**294 788**	**42 491**
23	Daň z příjmů	19	-15 030	-1 665
24	**Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění**		**279 758**	**40 826**
	z toho: vztahující se k čisté hodnotě aktiv náležející držitelům investičních akcií		279 758	-

Podfond Trigea
Trigea nemovitostní fond, SICAV, a.s.
Příloha k účetní závěrce
Rok končící 31. prosince 2022

1. OBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

Podfond Trigea (dále jen „Fond“) je k datu sestavení účetní závěrky jediným podfondem vytvořeným společností Trigea nemovitostní fond, SICAV a.s. (dále jen „Společnost“). Fond vznikl dne 21. března 2019 zápisem do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou a zahájil vydávání investičních akcií třídy A dne 1. dubna 2019 (ISIN CZ0008043874). Dne 1. dubna 2022 Fond určil novou třídu investičních akcií – třída B (ISIN: CZ0008043882), jejíž první emise proběhla v květnu 2022.

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

Informace o obhospodařovateli

Společnost je samosprávným fondem podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“ nebo „ZISIF“), je zodpovědný za obhospodařování majetku ve Fondu. 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 2022 byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu podle § 38 odst. 1 písm. s) (resp. odst. 2 písm. b)) ZISIF, tj. nabízení investic do Fondu, společnost Partners Financial Services, a.s., se sídlem Türkova 2319/5b, Praha 4, PSČ 149 00.

V průběhu celého roku 2022 byla dále pověřena společnost Partners Financial Services, a.s. výkonem následujících činností: správa informačních technologií, personální oblast, logistika, marketing a PR a poskytování služeb klientského centra.

V průběhu celého roku 2022 byla Společností pověřena výkonem činnosti, kterou zahrnuje administrace Fondu podle § 38 odst. 1 písm. c) Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, tj.: vnitřní audit, společnost 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.

(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 26. září 2022, 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 Společnosti z majetku Fondu, a z podílu na zhodnocení vlastního kapitálu (výkonnostní odměna), který je dále rozveden ve Statutu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty, apod.

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

(c) Představenstvo a dozorčí rada Společnosti

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

(d) Změny v obchodním rejstříku

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

Skutečnost	Původní záznam	Od	Nový záznam	Od
Člen představenstva	DAVID PŘIKRYL, dat. nar. 28. září 1976 Mikanova 3261/3, Záběhlice, 106 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 27. července 2021 Den vzniku členství: 27. července 2021 Den zániku členství: 31. ledna 2022	30. července 2021	Zánik členství k datu 31. ledna 2022	23. února 2022
Člen představenstva			Ing. PAVEL NOVÁK, dat. nar. 8. prosince 1985 V zahradách 153/18, Útěchov, 644 00 Brno Den vzniku členství: 1. února 2022	23. února 2022
Předseda dozorčírady	TATIANA PURDIAKOVÁ, dat. nar. 23. března 1975 Březinova 471/22, Karlín, 186 00 Praha 8 Den zániku funkce: 24. října 2022 Den zániku členství: 24. října 2022	13. března 2019	Zánik členství k datu 1. prosince 2022	1. prosince 2022
Předseda dozorčí rady			Ing. MARTIN OLIVA, dat. nar. 27. července 1984 Tyršova 321, 332 03 Šťáhlavy Den vzniku funkce: 1. listopadu 2022 Den vzniku členství: 25. října 2022	1. prosince 2022

Dne 4. května 2022 byla do obchodního rejstříku zapsána změna počtu zakladatelských akcií. Původní počet 20 ks zakladatelských byl nahrazen počtem 100 ks zakladatelských akcií.

(e) Organizační struktura

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

(f) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních

účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

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

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

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2022. Běžné účetní období je od 1.1.2022 do 31.12.2022. Minulé účetní období je od 1.1.2021 do 31.12.2021.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

2. PODSTATNÉ ÚČETNÍ METODY A PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

(a) Den uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

(b) Finanční aktiva a finanční závazky

(i) Zaúčtování a prvotní ocenění

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

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

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

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

(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 datumy 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 datumy 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;

- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích období, 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 akcii. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Fond dále aplikuje výjimku pro klasifikaci účasti s rozhodujícím vlivem jako oceňované ve FVOCI.

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

Pro účely tohoto vyhodnocení, „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s 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.

(iii) Odúčtování

Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud

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

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi

a) účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
b) součtem (i) přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a (ii) nakumulovaného zisku nebo 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 určené jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

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

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

Finanční závazky

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

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

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

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

(v) Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota" je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacena 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 zaplacena 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 instrumenty 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 23 (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 vykázány 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 Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií, 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 v Čisté hodnotě aktiv náležející držitelům investičních akcií. Kumulativní zisky a ztráty vykázané v položce Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií jsou převedeny do položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období" v okamžiku prodeje daného cenného papíru.

(e) Úroky

Prezentace

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL 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 vyhlašovaném Českou národní bankou platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu, nebo z očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(h) Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

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

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

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.

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

V květnu 2022 došlo k emisi nové třídy investičních akcí – třídy B (EUR). Fond vyhodnotil, že emitované cenné papíry třídy A a třídy B tak přestaly splňovat výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného

a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky a v rozvaze vykázány v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií".

Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období". Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Výsledná částka položky „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií" (dále jen „Fondový kapitál") je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je ve výkazech vyjádřena v českých korunách. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Fondu.

(l) Výnosy z dividend

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

(m) Náklady na poplatky a provize, správní náklady

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

(n) Použití odhadů

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

3. DOPAD ZMĚN ÚČETNÍCH METOD

V průběhu roku nedošlo k žádným změnám účetních metod.

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	31.12.2022	31.12.2021
Běžné účty u bank	280 958	331 454
Termínované vklady u bank	1 933 678	1 720 940
Celkem	**2 214 636**	**2 052 394**

b) Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za bankami k 31.12.2022 a 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	31.12.2022	31.12.2021
Pohledávky z úvěrů	1 381 330	712 741
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	**1 381 330**	**712 741**

b) Pohledávky za nebankovními subjekty dle oceňovacích kategorií

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31.12.2022 a k 31.12.2021 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

c) Poskytnuté pohledávky za nebankovními subjekty

	31.12.2022					
Poskytnuté pohledávky za klienty	Zůstatek v tis. měny	Měna	Zůstatek v tis. Kč	Úroková míra v % p.a	Původní doba splatnosti v letech	Zbytková doba splatnosti v letech
Galerie Louvre, s.r.o.	6 560	EUR	158 191	9,607	6,5	3
Shopping Mall Plzeň s.r.o.	13 729	EUR	331 088	10,927	20	17
Explora Business Centre Jupiter s.r.o.	10 284	EUR	247 995	9,607	5	3,4
RP Haná s.r.o.	252 856	CZK	252 856	13,89	6,3	5
RP Ostrava s.r.o.	5 067	EUR	122 198	9,607	6,3	5
6IM Poland Sp. z o.o.	11 155	EUR	269 002	4,984	6	5,7
Celkem			**1 381 330**			

	31.12.2021				
Poskytnuté 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	**712 741**				

K 1. dubnu 2022 byly všechny půjčky kromě RP Haná s.r.o. převedeny do EUR.

6. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

a) Účasti s rozhodujícím vlivem

Základní informace

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

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 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**

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 2022				
Galerie Louvre, s.r.o.	V celnici, Praha 1	100%	20	37 010
Shopping Mall Plzeň s.r.o	V celnici, Praha 1	100%	100	163 991
Explora Business Centre Jupiter s.r.o	Barachova, Praha 5	100%	110	381 032
RP Haná s.r.o.	V celnici, Praha 1	100%	2 010	68 311
RP Ostrava s.r.o.	V celnici, Praha 1	100%	2 010	32 197
Midpoint 71 Sp. z o.o. (SER POLAND)	Złota 59, Warszaw	100%	10 347	1 047 911
SIM Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100%	4 752	498 022
TAL Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100%	26	74
TAT Poland Sp. z o.o.	Złota 59, Warszaw	100%	26	74
Celkem			**19 401**	**2 228 622**

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**

Oceňovací rozdíly z přecenění účastí s rozhodujícím vlivem k 31.12.2022 činily 96 269 tis. Kč (31.12.2021: 117 479 tis. Kč).

7. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Kladná reálná hodnota derivátů	172 788	23 262
Ostatní aktiva	275	0
Ostatní aktiva celkem	**173 063**	**23 262**

8. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Daňové závazky	0	1 549
Závazky vůči akcionářům	169 736	251 003
Závazky z přijatých kolaterálů	88 500	13 200
Zádržné při koupi podílu	0	4 972
Ostatní závazky	0	163
Dohadné účty pasivní	1 624	318
Ostatní pasiva celkem	**259 860**	**271 205**

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. REZERVY

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Zúčtování se státním rozpočtem – rezerva na daň z příjmu	13 149	0
Rezervy celkem	**13 149**	**0**

Položka Zúčtování se státním rozpočtem obsahuje daň z příjmu vyčíslenou v bodě 19, která je započtená s uhrazenou zálohou na daň z příjmu a představuje účtovanou rezervu na daň z příjmu.

10. FONDOVÝ KAPITÁL

Fond nemá základní kapitál.

Fondový kapitál je tvořený k 31.12.2022 z 4 499 338 753 ks vydaných investičních akcií třídy A (CZK) a 66 558 942 ks vydaných investiční třídy B (EUR). (31.12.2021: 3 002 943 067 ks třídy CZK).

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.

Hodnota investiční akcie třídy A (CZK) Fondu k 31.12.2022 činila 1,2436 Kč (31.12.2021: 1,1687 Kč), a hodnota investiční akcie třídy B (EUR) Fondu k 31.12.2022 činila 0,10465 EUR (31.12.2021 0 EUR).

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

Vývoj vydaných investičních akcií Fondu v ks:

v ks	Třída CZK	Třída EUR	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2020	**1 108 653 225**	**0**	**1 108 653 225**
Vydané během roku 2021	1 894 289 842	0	1 894 289 842
Odkoupené během roku 2021	0	0	0
Zůstatek k 31. prosinci 2021	**3 002 943 067**	**0**	**3 002 943 067**
Vydané během roku 2022	1 761 465 641	67 700 431	1 829 166 072
Odkoupené během roku 2022	-265 069 955	-1 141 489	-266 211 444
Zůstatek k 31. prosinci 2022	**4 499 338 753**	**66 558 942**	**4 565 897 695**

Vývoj Fondového kapitálu:

v tis. Kč	Vlastní kapitál Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2020	**1 222 682**
Vydané investiční akcie během roku 2021	2 141 352
Odkoupené investiční akcie během roku 2021	0
Zisk nebo ztráta za rok 2021	40 826
Oceňovací rozdíly za rok 2021	104 562
Zůstatek k 31. prosinci 2021	**3 509 422**

v tis. Kč	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií			Vlastní kapitál
	Třída CZK	Třída EUR	Celkem	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	**-**	**-**	**-**	**3 509 422**
Vydané investiční akcie za období od 1. ledna do 30. dubna 2022	-	-	-	793 821
Odkoupené investiční akcie za období od 1. ledna do 30. dubna 2022	-	-	-	0
Zisk nebo ztráta za období od 1. ledna do 30. dubna 2022	-	-	-	63 974
Oceňovací rozdíly za období od 1. ledna do 30. dubna 2022	-	-	-	8 098
Zůstatek k 30. dubnu 2022	**-**	**-**	**-**	**4 375 315**
Změna klasifikace vydaných finančních nástrojů k 1. květnu 2022	**4 375 315**	**0**	**4 375 315**	**-4 375 315**
Změna čisté hodnoty aktiv náležející držitelům investičních akcií za období od 1. května do 31. prosince 2022	1 220 225	167 968	1 388 193	-
Zůstatek k 31. prosinci 2022	**5 595 540**	**167 968**	**5 763 508**	**-**

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 2021 ve výši 40 826 tis. Kč následujícím způsobem:

- zisk ve výši 40 826 tis. Kč byl převeden do Nerozděleného zisku z předchozích období.

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

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje použít zisk za rok 2022 ve výši 279 758 tis. Kč následujícím způsobem:

- zisk ve výši 279 758 tis. Kč převést do Nerozděleného zisku z předchozích období, který je součástí položky Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií.

12. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

(a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínových operací

	31.12.2022			31.12.2021		
	Podrozvahové položky		Reálná hodnota	Podrozvahové položky		Reálná hodnota
tis. Kč	Pohl.	Záv.		Pohl.	Záv.	
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace	3 177 881	3 005 093	172 788	922 392	899 130	23 262
Celkem	**3 177 881**	**3 005 093**	**172 788**	**922 392**	**899 130**	**23 262**

Podrozvahové pohledávky a závazky představují diskontované hodnoty.

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

(b) Zbytková splatnost pevných termínových operací

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

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	**Celkem**

K 31. prosinci 2022

tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	**Celkem**
Zajišťovací nástroje						
Termínové měnové operace (pohledávky)	1 277 285	1 900 596	0	0	0	**3 177 881**
Termínové měnové operace (závazky)	1 212 277	1 792 816	0	0	0	**3 005 093**
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**

13. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování Společnosti.

14. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z úroků a podobné výnosy		
z vkladů	94 606	7 858
z úvěrů	118 890	50 707
Celkem	**213 496**	**58 565**
Čistý úrokový výnos	**213 496**	**58 565**

15. VÝNOSY A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Poplatky a provize zahrnují:

tis. Kč	2022	2021
Ostatní poplatky	200	27
Výnosy z poplatků a provizí celkem	**200**	**27**
Ostatní poplatky	-917	-3
Náklady na poplatky a provize celkem	**-917**	**-3**
Čistý výnos/náklad na poplatky a provize celkem	**-717**	**24**

16. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

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

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

b) Čistý zisk nebo ztráta z FVTPL nástrojů

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

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**

17. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Náklady za obhospodařování fondu	82 212	38 600
Náklady na administraci	2 418	1 135
Náklady depozitáři	1 513	1 512
Náklady na audit, právní a daňové poradenství	660	496
Ostatní služby	807	429
Správní náklady celkem	**87 610**	**42 172**

Fond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se Statutem. Poplatek za obhospodařování v roce 2022 činil 1,7 % (2021: 1,7 %) průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu ve Fondu, poplatek za administraci činil 0,05 % p.a. (2021: 0,05 % p.a. Poplatek Depozitáři po celé období roku 2022 činil 0,1 % p. a. (2021: 0,1 % p. a.) hodnoty vlastního kapitálu ve Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, avšak jen do stanovené maximální roční výše.

18. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

tis. Kč	Tuzemsko	EU	**Celkem 2022**	**Celkem 2021**
Výnosy z úroků a podobné výnosy	209 787	3 709	**213 496**	**58 565**
Výnosy z poplatků a provizí	200	0	**200**	**27**
Náklady na poplatky a provize	-917	0	**-917**	**-3**
Zisk nebo ztráta z finančních operací	189 384	-19 765	**169 619**	**26 074**
Správní náklady	-87 610	0	**-87 610**	**-42 172**

19. DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK/POHLEDÁVKA

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Daň splatná za běžné účetní období	14 739	2 149
Daň splatná za minulá účetní období	291	-484
Celkem	**15 030**	**1 665**

(b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	294 788	42 491
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	0	0
Mezisoučet	294 788	42 491
Daň	14 739	2 149
Daň minulého období	291	-484
Celkem	**15 030**	**1 665**

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Rezerva na daň z příjmu	-14 739	-2 149
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	1 590	600
Daňová pohledávka (+) / závazek (-) celkem	**-13 149**	**-1 549**

Započtený daňový závazek je k 31.12.2022 vykázaný v bodě 9 a k 31.12.2021 v bodě 8.

20. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Pohledávky		
Poskytnuté úvěry	1 381 330	712 741
Majetkové účasti	2 267 488	996 194
Ostatní aktiva	275	0
Závazky		
Úplata za obhospodařování fondů	952	5 067
Úplata za administrativní poplatek fondů	244	149

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Výnosy		
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů	118 890	50 707
Náklady		
Úplata za obhospodařování fondů	82 212	38 600
Úplata za administrativní poplatek fondu	2 418	1 135

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.	SIM Poland Sp. z o.o.	Midpoint 71 Sp. z o.o.	**Celkem**
K 1. lednu 2021	169 215	250 586	0	0	0	0	0	**419 801**
Úroky	12 917	24 726	11 909	669	486	0	0	**50 707**
Přírůstky	0	0	227 721	21 055	15 457	0	0	**264 233**
Úbytky	-22 000	0	0	0	0	0	0	**-22 000**
K 31. prosinci 2021	**160 132**	**275 312**	**239 630**	**21 724**	**15 943**	**0**	**0**	**712 741**
K 1. lednu 2022	**160 132**	**275 312**	**239 630**	**21 724**	**15 943**	0	0	**712 741**
Úroky	14 822	34 480	23 128	31 132	11 619	3 709	0	**118 890**
Přírůstky	0	25 000	0	200 000	96 000	727 323	1 051 841	**2 100 164**
Úbytky	-15 000	0	-12 000	0	0	-449 389	-1 047 838	**-1 524 227**
Kurzové přecenění	-1 763	-3 704	-2 763	0	-1 364	-12 641	-4 003	**-26 238**
K 31. prosinci 2022	**158 191**	**331 088**	**247 995**	**252 856**	**122 198**	**269 002**	**0**	**1 381 330**

21. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

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

	31. prosince 2022 *v tis. Kč*	**Určené ve FVTPL**	**Naběhlá hodnota**	**Celkem**
4	Ostatní pasiva	259 860	0	**259 860**
	Finanční závazky celkem	**259 860**	**0**	**259 860**

	31. prosince 2021 *v tis. Kč*	**Povinně ve FVTPL**	**FVOCI - majetkové nástroje**	**Celkem**
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 *v tis. Kč*	**určené ve FVTPL**	**Naběhlá hodnota**	**Celkem**
4	Ostatní pasiva	269 656	0	**269 656**
	Finanční závazky celkem	**269 656**	**0**	**269 656**

22. 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;

- 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 zajišťující 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 2022 i 2021 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) Koncetrace 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.

Koncentrace dle sektorů

31.12.2022 tis. Kč	Finanční organizace	Nefinanční organizace	**Celkem**
Pohledávky za bankami	2 214 636	0	2 214 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 381 330	1 381 330
Celkem	**2 214 636**	**1 381 330**	**3 595 966**

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**

Koncentrace dle zeměpisných oblastí

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

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**

(iv) Zajištění

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

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

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

Repo operace

Fond neprovádí ani neuzavírá repo operace.

(v) Započtení finančních aktiv a finančních závazků

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

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.

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.

(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 2022 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
FINAČNÍ AKTIVA							
Nederivátová aktiva							
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	2 214 636	2 217 480	1 872 186	345 294	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 381 330	53 504 270	0	0	0	4 973 105	48 531 165
Ostatní aktiva	275	275	275	0	0	0	0
	3 596 241	**55 722 025**	**1 872 461**	**345 294**	**0**	**4 973 105**	**48 531 165**
Derivátová aktiva							
Nástroje pro řízení rizik vč. zaj. účetnictví:	172 788						
Příjem		3 177 881	0	1 460 510	1 717 371	0	0
Výdaj	0	-2 966 145	0	-1 374 555	-1 591 590	0	0
	172 788	**211 736**	**0**	**85 955**	**125 781**	**0**	**0**
FINANČNÍ ZÁVAZKY							
Nederivátové závazky							
Kolaterál přijatý	88 500	88 500	88 500	0	0	0	0
Ostatní pasiva	171 360	171 360	171 360	0	0	0	0
	259 860	**259 860**	**259 860**	**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**

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

FINAČNÍ 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**

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

31. prosince 2022 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	2 214 636	0	0	0	0	2 214 636
splatné na požádání	*280 958*	*0*	*0*	*0*	*0*	*280 958*
ostatní pohledávky	*1 933 678*	*0*	*0*	*0*	*0*	*1 933 678*
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	975 144	406 186	0	1 381 330
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0	2 267 488	2 267 488
Ostatní aktiva	78 716	94 347	0	0	0	173 063
Celkem aktiva	**2 293 352**	**94 347**	**975 144**	**406 186**	**2 267 488**	**6 036 517**
Fondový kapitál	0	0	0	0	5 763 508	5 763 508
Ostatní pasiva	259 860	0	0	0	0	259 860
Rezervy	13 149	0	0	0	0	13 149
Celkem závazky	**273 009**	**0**	**0**	**0**	**5 763 508**	**6 036 517**
Gap	**2 020 343**	**94 347**	**975 144**	**406 186**	**-3 496 020**	**0**
Kumulativní gap	**2 020 343**	**2 114 690**	**3 089 834**	**3 496 020**	**0**	**0**

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
splatné na požádání	*331 454*	*0*	*0*	*0*	*0*	*331 454*
ostatní pohledávky	*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**

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	31.12.2022	31.12.2021
Celková likvidní aktiva	2 160 002	1 619 158
Podíl likvidních aktiv na čistých aktivech (NAV)	37,48%	46,14%

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 omezenu modifikovanou duraci. Úroková expozice je řízena zejména vzhledem k očekávanému vývoji na finančních trzích v souladu s investiční strategií Fondu.

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

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

Fond nepoužívá deriváty pro řízení úrokového rizika.

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

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

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

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**

(ii) Měnové riziko

Řízení měnového rizika

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

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

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

Expozice k měnovému riziku

Devizová pozice účetní jednotky v nejvýznamnějších měnách je následující:

tis. Kč	EUR	USD	CZK	Ostatní	**Celkem**
k 31. prosinci 2022					
Pohledávky za bankami	722 433	0	1 492 203	0	2 214 636
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 128 474	0	252 856	0	1 381 330
Účasti s podstatným vlivem	2 199 545	0	67 943	0	2 267 488
Ostatní aktiva	0	0	173 063	0	173 063
Celkem	**4 050 452**	**0**	**1 986 065**	**0**	**6 036 517**
Rezervy	0	0	13 149	0	13 149
Ostatní pasiva	23 975	0	235 885	0	259 860
Fondový kapitál	167 968	0	5 595 540	0	5 763 508
Celkem	**191 943**	**0**	**5 844 574**	**0**	**6 036 517**
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	0	0	3 177 881	0	3 177 881
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	2 966 145	0	0	0	2 966 145
Čistá devizová pozice	**892 364**	**0**	**-680 628**	**0**	**211 736**

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**

(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.

v % z čisté hodnoty aktiv	k 31. prosinci 2022	Průměr 2022	K 31. prosinci 2021	Průměr 2021
VaR úrokových nástrojů	0,36	0,69	0,68	0,51
VaR měnových nástrojů	1,18	0,78	0,98	0,58

K 31. prosinci 2022 činilo celkové VaR za všechna tržní rizika 1,33 % čisté hodnoty aktiv (v roce 2021: 1,23 % 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

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

23. 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 zaplacena za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

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

b) Hierarchie reálné hodnoty

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

- 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.

c) Procesy a kontroly

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

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

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

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

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

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

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

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**

(i) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu roku 2022 ani 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

(ii) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

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

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

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

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

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

Ostatní pasiva s krátkou dobou splatnosti

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

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

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

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

Hlavní vstupy:

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

Účasti s rozhodujícím vlivem
Informace o významných vstupech použitých v rámci ocenění majetkových účasti jsou uvedeny v sekci (iv) níže.

(iv) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

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

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

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

a) Retailová aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	1,9	59,8	7,6
Yield (%)	-	-	7,0

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 %	183 089	282 481	381 873
	0 %	50 153	142 549	234 944
	0,50 %	-65 289	21 030	107 350

b) Kancelářská aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	11,0	16,0	14,9
Yield (%)	-	-	6,3

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 %	1 790 775	2 037 066	2 283 356
	0 %	1 401 015	1 626 792	1 852 569
	0,50 %	1 071 325	1 279 750	1 488 174

c) Industriální aktiva

Hlavní vstupy – výnosová metoda ocenění:

	Min	Max	Průměr
Výše nájemného (EUR/m2/m)	3,9	4,9	4,5
Yield (%)	-	-	5,3

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

tis. Kč		Tržní výše nájemného		
		-5 %	0 %	5 %
Yield	-0,50 %	554 598	615 909	677 221
	0 %	442 586	498 003	553 419
	0,50 %	350 226	400 781	451 336

(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**

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

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

K 31.12.2022 ani k 31.12.2021 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

24. TRANSAKCE NEZAHRNUTÉ V ROZVAZE

Veškeré účetní transakce jsou zahrnuté v rozvaze.

25. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V prvním čtvrtletí 2023 došlo k dokončení dalších dvou akvizic v Polsku. Jedná se o logistický areál Panattoni Park Wroclaw City III ve Vratislavi a kancelářskou budovu My Place II ve Varšavě.

Vedení Fondu nejsou známé žádné další významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Účetní závěrka sestavena dne: 26. 4. 2023	Razítko a podpis statutárního orgánu:	Osoba odpovědná za účetnictví Jméno a podpis: Eva Davidová	Osoba odpovědná za účetní závěrku Jméno a podpis: Tomáš Trčka
		tel.: 604 220 077	tel.: 724 765 034

KPMG Česká republika Audit, s.r.o.
Pobřežní 1a
186 00 Praha 8
Česká republika
+420 222 123 111
www.kpmg.cz

Zpráva nezávislého auditora pro akcionáře podfondu Podfond Trigea

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Podfond Trigea (dále také „Fond") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2022 a výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosincem 2022 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 2022 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosincem 2022 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 2022, na jehož základě byla zpracována tato zpráva nezávislého auditora.

V Praze, dne 26. dubna 2023

KPMG Česká republika Audit

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

Veronika Strolená

Ing. Veronika Strolená
Partner
Evidenční číslo 2195