

trigema fund

Trigema Fund SICAV a.s.

Trigema Fund Mixed Assets podfond

Výroční zpráva fondu včetně podfondu

Za účetní období
od 16. 9. 2025 do 31. 3. 2026

Obsah

Obsah.....	2
Seznam použitých pojmů a zkratk.....	6
Seznam příloh výroční zprávy.....	6
1 Základní údaje o Fondu, Podfondu a účetním období.....	7
2 Trigema Fund SICAV a.s. – Fond.....	8
2.1 Předmět činnosti Fondu.....	8
2.2 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	8
2.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	8
2.4 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	8
2.5 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	8
2.6 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	9
2.6.1 Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu.....	9
3 Trigema Fund Mixed Assets Podfond.....	10
3.1 Investiční cíle Podfondu.....	10
3.2 Zpráva o podnikatelské činnosti Podfondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	10
3.2.1 Přehled investičních činností Podfondu.....	10
3.2.2 Přehled výsledků Podfondu.....	10
3.2.3 Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	11
3.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	11
3.4 Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	12
3.5 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	12
3.6 Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu.....	12
3.7 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP).....	14
3.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	14

3.9	Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	14
3.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu	14
4	Společná část pro Fond a Podfond.....	16
4.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR).....	16
4.2	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu celkem.....	16
4.3	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondu osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	17
4.4	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	17
4.5	Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu a Podfondu, systému řízení rizik a pákovém efektu (§ 241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).....	17
4.6	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) a osob působících v představenstvu obhospodařovatele v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP).....	18
4.7	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondu a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	19
4.8	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu a Podfondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	19
4.9	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	19
4.10	V případě fondu nebo podfondu, který investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostní společnosti, údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku tohoto fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění	20
4.11	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21, odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	20
4.12	Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT – Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13	20
4.13	Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF.....	20
4.14	Následné události.....	21
5	Zpráva nezávislého auditora.....	22
6	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	25
6.1	Rozvaha	26
6.2	Podrozvaha	26
6.3	Výkaz zisku a ztráty.....	27
6.4	Přehled o změnách vlastního kapitálu	28
7	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	29

7.1	Obecné informace	30
7.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	31
7.2.1	Důležité účetní metody	31
7.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	35
7.3.1	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami	35
7.3.2	Položka č. 8 a č. 15 rozvahy – Základní kapitál a zisk nebo ztráta za účetní období	35
7.3.3	Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování	36
7.3.4	Položka č. 5 a č. 9 výkazu zisku a ztráty – náklady na poplatky a provize a správní náklady...	36
7.3.5	Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka	36
7.4	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	36
7.5	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	37
7.6	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje	37
7.7	Změny účetních metod	38
7.8	Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	38
7.9	Vztahy se spřízněnými osobami	38
7.10	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení	38
8	Zpráva nezávislého auditora	39
9	Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem	42
9.1	Rozvaha	43
9.2	Podrozvaha	43
9.3	Výkaz zisku a ztráty	44
9.4	Přehled o změnách čistých aktiv	45
10	Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu	46
10.1	Obecné informace	47
10.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	48
10.2.1	Důležité účetní metody	49
10.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	55
10.3.1	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	55
10.3.2	Položka č. 8 rozvahy – Účasti s rozhodujícím vlivem	55
10.3.3	Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva	56
10.3.4	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Dříve Položka č. 12 rozvahy – Kapitálové fondy)	56
10.3.5	Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv	57
10.3.6	Podrozvahové položky	57
10.3.7	Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z poplatků a provizí	57

10.3.8	Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací	58
10.3.9	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady	58
10.3.10	Položka č. 19 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta za účetní období.....	58
10.3.11	Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka	58
10.3.12	Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídících a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce	59
10.4	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	59
10.5	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	59
10.6	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	62
10.7	Vztahy se spřízněnými osobami	65
10.8	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	65
11	Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období.....	66
11.1	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	67
11.2	Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.....	75
11.3	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	75
11.4	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	75
11.5	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	76
	Prohlášení statutárního orgánu.....	76
12	Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu a Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a podfondu	77

SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

Pokud z textu Výroční zprávy nevyplývá jinak, mají následující pojmy a zkratky níže uvedené významy:

AIFMR – Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. 12. 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

ČNB – Česká národní banka

Fond – Trigema Fund SICAV a.s.

Podfond – Trigema Fund Mixed Assets podfond

VoBÚP – Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Vyhláška – Vyhláška 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 ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů.

ZISIF – Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

ZOK – Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (Zákon o obchodních korporacích).

ZoÚ – Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

IFRS – Mezinárodní účetní standardy.

Nemovitostní společnost – Akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání či výstavba nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

SEZNAM PŘÍLOH VÝROČNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem

Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu

Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za účetní období

Příloha č. 6 – Identifikace majetku Fondu a Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondu

1 ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU, PODFONDU A ÚČETNÍM OBDOBÍ

Název Fondu:	Trigema Fund SICAV a.s.
IČO:	237 27 942
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace:	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 29967
Vznik Fondu:	16. 9. 2025
Účetní období Fondu: (dále také jako " Fond ")	16. 9. 2025 – 31. 3. 2026
Název Podfondu:	Trigema Fund Mixed Assets podfond
NID:	751 65 953
Vznik Podfondu:	22. 9. 2025
Účetní období Podfondu: (dále také jako „ Podfond ")	22. 9. 2025 – 31. 3. 2026
Obhospodařovatel:	Winstor investiční společnost a.s.
Sídlo:	Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1
Poznámka:	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF

2 TRIGEMA FUND SICAV A.S. – FOND

2.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

Trigema Fund SICAV a.s. byl do seznamu investičních fondů vedeném ČNB zapsán dne 13. 8. 2025 a dne 16. 9. 2025 byl zapsán do obchodního rejstříku.

K datu 22. 9. 2025 byl do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsán k výše uvedenému investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem údaj o Podfondu s názvem Trigema Fund Mixed Assets podfond.

Fond je ve smyslu ZISIF fondem kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem shromažďující peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů.

2.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

Fond má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč a do vytvoření fondového kapitálu Trigema Fund Mixed Assets podfondu byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní náklady. Majetek je tvořen vklady zakladatelů a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub Fondu. Fond nemá zdroje výnosů ani nákladů, s výjimkou ostatních správních nákladů a bankovních poplatků spojených se založením Fondu do vytvoření fondového kapitálu.

Fond má vytvořený jeden podfond jako účetně a majetkově oddělenou část jmění Fondu. Fond zahrnuje do Podfondu majetek a dluhy z investiční činnosti. K Podfondu Fond vydává investiční akcie.

Tato výroční zpráva je vydávána současně za Fond i Podfond. Účetní závěrky, které jsou součástí této výroční zprávy, jsou sestavovány samostatně za Fond i Podfond.

2.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

2.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu účetního období nedošlo k žádné změně statutu Fondu.

2.5 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 (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

Odměna obhospodařovatelů:	0
Odměna administrátorovi:	0
Úplata depozitáři:	0
Odměna auditora:	0
Údaje o dalších správních nákladech:	
Ostatní správní náklady	19 tis. Kč

Náklady na obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře a audit připadají na Podfond. Na úrovni Fondu jsou z tohoto důvodu vykázány ve výši 0 Kč.

2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHOJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 této výroční zprávy.

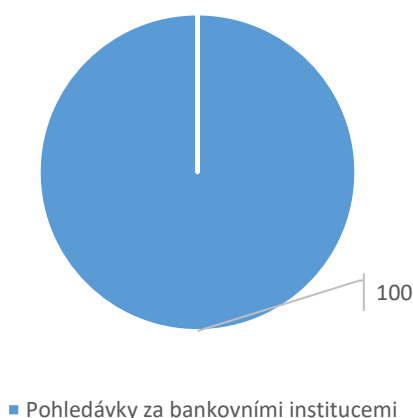
2.6.1 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

Skladba majetku Fondu v tis. Kč	31.03.2026	16.09.2025
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	80	100
Aktiva celkem	80	100

**SKLADBA MAJETKU FONDU V TIS. KČ
K 31.03.2026**



**SKLADBA MAJETKU FONDU V TIS. KČ
K 16.09.2025**



3 TRIGEMA FUND MIXED ASSETS PODFOND

3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU

Investičním cílem Podfondu je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do:

- a) nemovitostí;
- b) majetkových účastí v Nemovitostních společnostech;
- c) realizací developerských projektů;
- d) prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

3.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

3.2.1 PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU

V průběhu účetního období Podfond realizoval investiční strategii v souladu se svým statutem. Podfond ve sledovaném období zejména investoval do majetkových účastí.

Lihovar Property s.r.o.

Podfond uzavřel dne 11. 12. 2025 smlouvu o prodeji obchodního podílu, na jejímž základě nabyt do svého majetku účast ve společnosti Lihovar Property s.r.o., IČO: 042 23 217, a stal se tak jediným společníkem. Uvedená společnost vlastní 64 plně vybavených bytových jednotek s příslušenstvím v novostavbě rezidenčního projektu Lihovar Smíchov v Praze 5, které za účelem jejich dalšího podnájmu dlouhodobě pronajímá společnosti Trigema Rental Lihovar s.r.o.

Vinařství Property s.r.o.

Podfond uzavřel 11. 12. 2025 smlouvu o prodeji obchodního podílu, na jejímž základě nabyt do svého majetku účast ve společnosti Vinařství Property s.r.o., IČO: 216 72 890, a stal se tak jediným společníkem. Uvedená společnost vlastní soubor nemovitostí – vinohrad a komplex apartmánových domů s objektem bistra ve Veselí nad Moravou u Baťova kanálu, který za účelem provozu komplexu dlouhodobě pronajímá společnosti Vinařství Veselí nad Moravou a.s.

VTP ROZTOKY a.s.

Podfond uzavřel 11. 12. 2025 smlouvu o koupi akcií, na jejímž základě nabyt do svého majetku všechny akcie společnosti VTP ROZTOKY a.s., IČO: 274 43 396, a stal se tak jejím jediným akcionářem. Uvedená společnost vlastní soubor nemovitostí – pozemků a staveb tvořících funkční celek v podobě Vědeckotechnického parku Roztoky v Roztokách u Prahy, které pronajímá třetím stranám na základě převážně dlouhodobých nájemních smluv.

3.2.2 PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU

Podfond k 31. 03. 2026 dosáhl zisku ve výši 30 352 tis. Kč. Čistá hodnota připadající na držitele investičních akcií má hodnotu 30 352 tis. Kč. Bližší informace k výpočtu čisté hodnoty připadající na držitele investičních akcií jsou uvedeny v kapitole 10.3.4 Výroční zpráva.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu

Ukazatel	2025/2026
Celkové NAV Podfondu z investiční činnosti	688 210 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	97,47 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	100,26 %
Čistý zisk	30 352 tis. Kč
Hodnota IAA	1,0000 Kč
Hodnota IAB	1,0000 EUR
Hodnota IAC	1,0000 Kč
Hodnota IAF	1,0000 EUR
Hodnota IAZ	1,0000 Kč

Za účelem výpočtu pákových efektů v počáteční fázi investiční činnosti Podfondu byly do vlastního kapitálu započítány investované zdroje z upsaných investičních akcií v rámci úvodního upisovacího období, které se staly fondovým kapitálem až po rozvahovém dni. Stejný přístup byl použit i při stanovení celkové hodnoty NAV Podfondu z investiční činnosti v tabulce výše, který představuje součet investovaných zdrojů z upsaných investičních akcií v rámci úvodního upisovacího období a čistého zisku Podfondu.

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu

Celkové NAV Podfondu (jmění z investiční činnosti) je z 2,44 % do Investičních akcií třídy A (dále jen „**IAA**“), z 0,09 % přiřazeno investorům do Investičních akcií třídy B (dále jen „**IAB**“), z 3,18 % přiřazeno investorům do Investičních akcií třídy C (dále jen „**IAC**“), z 0 % přiřazeno investorům do Investičních akcií třídy F (dále jen „**IAF**“) a z 94,29 % přiřazeno investorům do Investičních akcií třídy Z (dále jen „**IAZ**“). Pákový efekt je zveřejněn v tabulce výše, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu stanovena na 300 % majetku Podfondu. Tato hranice nebyla překročena.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu

V průběhu účetního období nebyly upsané investiční akcie dosud emitovány. Z tohoto důvodu byla jejich hodnota stanovena ve výši 1,00 Kč, resp. 1,00 EUR za akcii podle měny příslušné třídy investičních akcií. Přestože k emisi akcií během období nedošlo, zisk připadající na jednu akcii byl vypočten podle metodiky uvedené výše.

3.2.3 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V následujícím účetním období bude Podfond realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu formou výběru zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia Podfondu.

Hlavní identifikovaná rizika jsou popsána v Příloze účetní závěrky Podfondu.

3.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Zápůjčka společnosti Trigema Real Estate a.s.

Podfond uzavřel dne 7. 4. 2026 smlouvu o poskytnutí zápůjčky, na jejímž základě se zavázal poskytnout zápůjčku společnosti Trigema Real Estate a.s., IČO: 289 79 141, ve výši 15 000 tis. Kč. Tato zápůjčka byla dne 8. 4. 2026 v plné výši načerpána.

Smlouva o poskytování odborných poradenských služeb

Fond jednající na účet Podfondu uzavřel 18. 6. 2026 smlouvu o poskytování odborných poradenských služeb se společností Trigema a.s., IČO: 614 66 123.

3.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu účetního období nedošlo k aktualizaci statutu Podfondu.

3.5 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 (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

Odměna obhospodařovateli:	625 tis. Kč
Odměna administrátorovi:	649 tis. Kč
Odměna depozitáři:	266 tis. Kč
Odměna auditorovi:	647 tis. Kč
Odměna za distribuci:	63 tis. Kč
Údaje o dalších správních nákladech:	
Náklady na znalecké posudky	163 tis. Kč
Ostatní náklady	49 tis. Kč

3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU

Podfond vydává 5 druhů investičních akcií:

Investiční akcie třídy A (dále jako „IAA“)	
Počet IAA na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	0 ks
Odkoupené	0 ks
Počet IAA ke konci Účetního období	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	17 250 000 Kč
Hodnota IAA	1,000 Kč

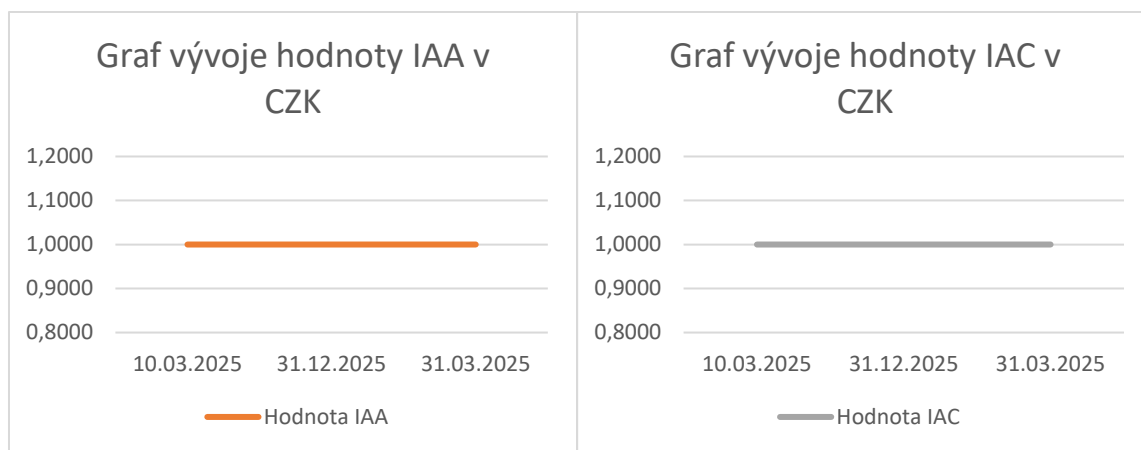
Investiční akcie třídy B (dále jako „IAB“)	
Počet IAB na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	0 ks
Odkoupené	0 ks
Počet IAB ke konci Účetního období	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	25 000 EUR
Hodnota IAB	1,000 EUR

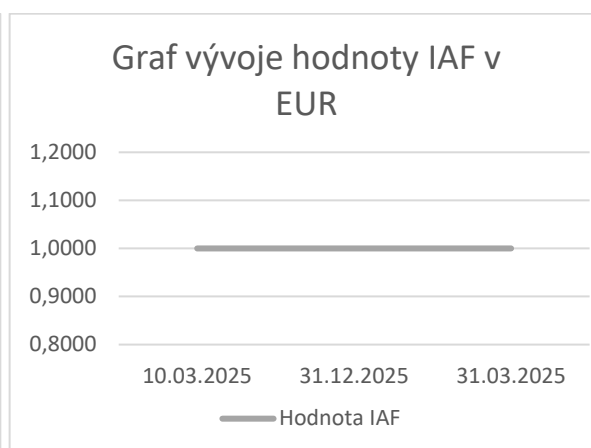
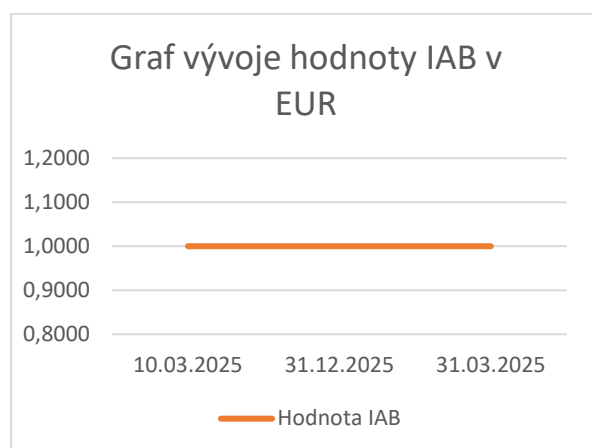
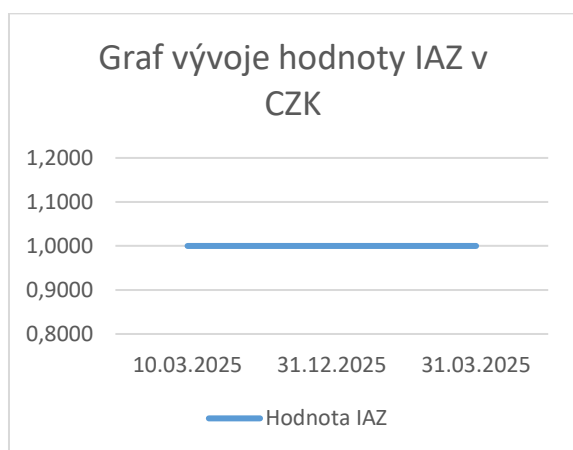
Investiční akcie třídy C (dále jako „IAC“)	
Počet IAC na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	0 ks
Odkoupené	0 ks
Počet IAC ke konci Účetního období	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	21 000 000 Kč
Hodnota IAC	1,0000 Kč

Investiční akcie třídy F (dále jako „IAF“)	
Počet IAF na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	0 ks
Odkoupené	0 ks
Počet IAF ke konci Účetního období	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	0 EUR
Hodnota IAF	1,0000 EUR

Investiční akcie třídy Z (dále jako „IAZ“)	
Počet IAZ na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	0 ks
Odkoupené	0 ks
Počet IAZ ke konci Účetního období	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	620 000 000 Kč
Hodnota IAZ	1,0000 Kč

Do konce účetního období nebyly emitovány žádné investiční akcie. K tomu došlo až v dubnu 2026 za hodnotu 1 Kč pro IAA, IAC a IAZ a za hodnotu 1 EUR pro IAB. Do konce účetního období nedošlo k úpisu, a tudíž ani k emisi IAF.





3.7 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH K PODFONDU, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. G) VOBÚP)

Na účet Podfondu nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

3.8 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. H) VOBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

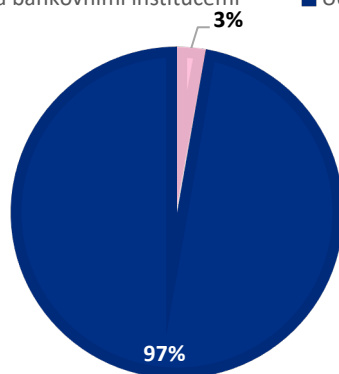
Tato informace je obsahem přílohy č. 6 této výroční zprávy.

3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Skladba majetku Podfondu v tis. Kč	31.03.2026
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	19 180
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	670 820
Aktiva celkem	690 000

**SKLADBA MAJETKU PODFONDU V TIS. KČ
K 31.03.2026**

■ Pohledávky za bankovními institucemi ■ Účasti s rozhodujícím vlivem



4 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFOND

4.1 ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. B) A C) ZISIF A ČLÁNEK 107 AIFMR)

Obhospodařovatel vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, včetně vedoucích osob, kterým se stanoví, že odměna je tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu příslušného zaměstnance.

Obhospodařovatel uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k zaměstnancům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný Fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Zaměstnanci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci jejich pracovní pozice nebo funkce mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu:

- a) předseda představenstva a členové představenstva zodpovědní za obhospodařování;
- b) členové dozorčí rady;
- c) pracovníci odpovědní za risk management a za činnost obhospodařování majetku.

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci obhospodařovatele zajišťují služby obhospodařování a administrace zpravidla ve vztahu k více fondům. Obhospodařovatel zavedl metodu výpočtu poměrné částky připadající na jednotlivé fondy založenou na objektivních kritériích.

4.2 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDU CELKEM

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Pevná složka odměn pracovníků:	0 Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	0 Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 Kč
Počet pracovníků:	0
Počet vedoucích osob:	0
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu

Pevná složka odměn pracovníků:	143 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	8 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	164 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	2 tis. Kč
Počet pracovníků:	24
Počet vedoucích osob:	5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

4.3 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONU OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU CELKEM

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Odměny vedoucích osob: 0 Kč

Odměny ostatních pracovníků: 0 Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu

Odměny vedoucích osob: 157 tis. Kč

Odměny ostatních pracovníků: 78 tis. Kč

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebo Podfondu nebyla v účetním období vyplacena.

4.4 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH DLE § 34 ODS. 2 ZISIF (§ 234 ODS. 2 PÍSM. D) ZISIF)

Ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu, nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34, odst. 1, ZISIF žádná právnická osoba.

4.5 INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZIKOVÉM PROFILU FONDU A PODFONU, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU (§ 241 ODS. 3 A 4 ZISIF, ČLÁNKY 108 A 109 AIFMR)

Aktiva Fondu a Podfondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu článku 108, odst. 2, AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu a Podfondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil Fondu a Podfondu je detailně popsán ve statutu Fondu a Podfondu.

U Podfondu nebyly zátěžové testy likvidity prováděny z důvodu počáteční fáze investiční činnosti.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu a Podfondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu a Podfondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu využívá při obhospodařování Fondu a Podfondu pákového efektu.

4.6 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY PROVÁDĚJÍCÍ SPRÁVU MAJETKU (PORTFOLIO MANAŽERA) A OSOB PŮSOBÍCÍCH V PŘEDSTAVENSTVU OBHOSPODAŘOVATELE V ÚČETNÍM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. A) VOBÚP)

Jméno a příjmení:

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

Další identifikační údaje:

datum narození 28. 12. 1981 –
předseda představenstva od 3. 7. 2019

Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva

Rostislav Plíva vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se zaměřením na Peněžní ekonomii a bankovníctví a Fakultu sociálně ekonomickou na UJEP. Během studia v zahraničí se věnoval oboru Hospodářské dějiny. Od roku 2007 přednáší na VŠE v Praze předměty z oblastí kapitálových trhů, měnové politiky a bankovníctví, ve kterém získal doktorát. Svou pracovní kariéru zahájil v roce 2007 v risk managementu KBC Securities v oddělení pro tržní a kreditní rizika kapitálového trhu. Následně začal pracovat ve společnosti Patria Finance, kde prošel všemi úrovněmi makléřské pozice a v roce 2010 byl v Patrii jmenován Ředitelem obchodování s cennými papíry. Od roku 2014 byl zodpovědný za obchod a obchodní rozvoj skupiny Patria. V roce 2019 založil Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

Jméno a příjmení:

Ing. Kateřina Hejzlarová

Další identifikační údaje:

datum narození 4. 8. 1983 –
místopředseda představenstva
od 14. 12. 2021

Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva

Kateřina Hejzlarová (Sládková) na Vysoké škole ekonomické v Praze vystudovala obor Účetnictví a finanční řízení podniku. V prvních letech své kariéry působila ve společnosti Patria Finance na pozici vedoucí klientského oddělení. Od poloviny roku 2014 byla ve skupině Patria zodpovědná za řízení oddělení financí a později i oddělení lidských zdrojů. Od roku 2015 byla zároveň členkou představenstva Patria Corporate Finance. Ve Winstor investiční společnosti a.s. působí od roku 2019 a je zodpovědná za administraci investičních fondů.

Jméno a příjmení:

Ing. Karolína Klapalová

Další identifikační údaje:

datum narození 29. 3. 1986 – člen
představenstva od 4. 5. 2020

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Karolína Klapalová (Krousová) je absolventkou Fakulty stavební Českého vysokého učení technického v Praze. V roce 2011 začala pracovat ve společnosti CHENEN a.s., ve které v pozici projektového manažera získala široké zkušenosti s řízením developerských projektů, správou nemovitostí a s provozem a řízením nemovitostních investičních fondů. Do týmu Winstoru se připojila v prosinci 2019 jako portfolio manažerka zodpovědná za správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

Jméno a příjmení:

Ing. Martin Trpák

Další identifikační údaje:

datum narození 11. 6. 1995 – člen
představenstva od 14. 12. 2021

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Prague s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingů cenných papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations officera, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

Jméno a příjmení:

David Petrů

Další identifikační údaje:

datum narození 21. 5. 1974 – člen
představenstva od 1. 4. 2022

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

David Petrů započal svou kariéru v roce 1992 v advokátní kanceláři JUDr. Radila, kde postupně získával zkušenosti v oblastech účetnictví, daní a v neposlední řadě širokého právního povědomí v oblastech obchodního a soukromého práva. Následně působil jako specialista investičního majetku v nadnárodní společnosti CELESTICA. Od roku 2004 se věnoval problematice developmentu rezidenční a komerční výstavby na pozici finančního manažera ve skupinách GIP Group a následně EXAFIN. K týmu Winstoru se připojil v dubnu 2022 jako portfolio manažer a jako člen představenstva Winstor investiční společnost a.s. je zodpovědný za obhospodařování majetku.

4.7 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDU A PODFONDU A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. B) VOBÚP)

Název:

Československá obchodní banka, a.s.

IČO:

000 01 350

Sídlo:

Radlická 333/150, 150 57, Praha 5

Výkon činnosti depozitáře pro Fond i Podfond:

celé účetní období

4.8 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OSOBY POVĚŘENÉ DEPOZITÁŘEM FONDU A PODFONDU ÚSCHOVOU A OPATROVÁNÍM VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. C) VOBÚP)

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

4.9 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. D) VOBÚP)

Fond ani Podfond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

- 4.10 V PŘÍPADĚ FONDU NEBO PODFONU, KTERÝ INVESTUJE DO NEMOVITOSTÍ NEBO ÚČASTÍ V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE VYŠŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ NIŽŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ, ÚDAJE O PRODEJI NEMOVITOSTI Z MAJETKU TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ**

Prodejní ani kupní ceny se nelišily o více než o 10 % od cen dle posudku znalců.

- 4.11 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21, ODS. 2 PÍSM. C) AŽ E) ZOÚ)**

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfond nenabyl vlastní akcie.

Fond ani Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond ani Podfond nemá zaměstnance a není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond ani Podfond nemají organizační složku podniku v zahraničí.

- 4.12 INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT – SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13**

V účetním období nedošlo k žádným operacím týkajících se SFT a swapů veškerých výnosů.

- 4.13 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/2088 A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 DLE § 234 ODS. 1 PÍSM. J) ZISIF**

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

4.14 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

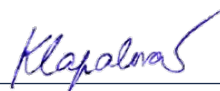
Zápůjčka společnosti Trigema Real Estate a.s.

Podfond uzavřel dne 7. 4. 2026 smlouvu o poskytnutí zápůjčky, na jejímž základě se zavázal poskytnout zápůjčku společnosti Trigema Real Estate a.s., IČO: 289 79 141, ve výši 15 000 tis. Kč. Tato zápůjčka byla dne 8. 4. 2026 v plné výši načerpána.

Smlouva o poskytování odborných poradenských služeb

Fond jednající na účet Podfondu uzavřel 18. 6. 2026 smlouvu o poskytování odborných poradenských služeb se společností Trigema a.s., IČO: 614 66 123.

V Praze, dne 31. července 2026



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

5 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře fondu

Trigema Fund SICAV a.s.

Se sídlem: Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Trigema Fund SICAV a.s. (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. březnu 2026, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 16. září 2025 do 31. března 2026 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Trigema Fund SICAV a.s. k 31. březnu 2026 a jeho finanční výkonnosti za období od 16. září 2025 do 31. března 2026 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 7.2 přílohy účetní závěrky, který popisuje, že fond vznikl 16. září 2025. První účetní období fondu bylo od 16. září 2025 do 31. března 2026. Vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní období fondu, účetní závěrka neobsahuje údaje za srovnávací období a tam kde právní předpisy vyžadují informace za předchozí účetní období, je uveden stav k datu vzniku fondu 16. září 2025. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování 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.
- 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 představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo fondu povinno posoudit, zda je fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve fondu odpovídá dozorčí rada fondu.

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 jednotlivé 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 jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem 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 účetní závěrky, 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 představenstvo a dozorčí radu fondu 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.

V Praze dne 31. července 2026

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529

trigema fund

Trigema Fund SICAV a. s.

Účetní závěrka Fondu

Za účetní období
od 16. 9. 2025 do 31. 3. 2026

6.1 ROZVAHA

ROZVAHA k 31.03.2026

AKTIVA				
tis. Kč		Poznámka	31.03.2026	16.09.2025
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	7.3.1	80	100
	a) splatné na požádání		80	100
Aktiva celkem			80	100

PASIVA				
tis. Kč		Poznámka	31.03.2026	16.09.2025
8	Základní kapitál	7.3.2	100	100
	a) splacený základní kapitál		100	100
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	7.3.2	- 20	0
<i>Vlastní kapitál celkem</i>			80	100
Pasiva celkem			80	100

6.2 PODROZVAHA

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY k 31.03.2026

tis. Kč		Poznámka	31.03.2026	16.09.2025
8	Hodnoty předané k obhospodařování	7.3.3	80	100

6.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
za období od 16.09.2025 do 31.03.2026

tis. Kč		Poznámka	2025/2026	-
5	Náklady na poplatky a provize	7.3.4	-1	-
9	Správní náklady	7.3.4	-19	-
	a) ostatní správní náklady		-19	-
15	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	7.3.5	-20	-
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-20	-

6.4 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU za období od 16.09.2025 do 31.03.2026

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta za období	Vlastní kapitál celkem
Počátek k 16.09.2025	100	0	100
Zisk / ztráta za období	0	-20	-20
Zůstatek k 31.03.2026	100	-20	80

trigema fund

Trigema Fund SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období
od 16. 9. 2025 do 31. 3. 2026

7.1 OBECNÉ INFORMACE

Trigema Fund SICAV a.s. (dále jen jako „**Společnost**“ nebo „**Fond**“) byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 13. 8. 2025 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1, písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 16. 9. 2025. Údaje o Podfondu byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 22. 9. 2025.

Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Trigema Fund Mixed Assets podfond (dále jen jako „**Podfond**“).

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu.

Sídlo Fondu:

Bucharova 2641/14
Stodůlky, 158 00 Praha 5
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 31. 3. 2026:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 16. 9. 2025
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec	od 16. 9. 2025

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Marcel Soural	od 16. 9. 2025
Člen dozorčí rady	Ing. Jakub Korf	od 16. 9. 2025

Během sledovaného účetního období nedošlo ke změně složení statutárního orgánu a dozorčí rady.

K 31. 3. 2026 byla jediným vlastníkem fondu společnost Trigema Group a.s..

Auditor:

Deloitte Audit s.r.o.
Italská 2581/67
120 00 Praha 2
IČO: 496 20 592

Investiční strategie:

Akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který podléhá regulačním požadavkům ZISIF a který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje do Podfondu peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek. Ve Fondu neprobíhá investiční činnost.

Depozitář:

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 2. 10. 2025.

7.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Překládaná účetní závěrka Fondu byla zpracována jako řádná k datu 31. 3. 2026. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky 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.

Účetnictví Fondu respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Zároveň s ohledem na skutečnost, že 1. 1. 2021 vstoupila platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 – Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 16. 9. 2025 do 31. 3. 2026 (dále též „**účetní období**“). Toto účetní období je ve výkazech označované také jako „**2025/2026**“.

Jedná se o první účetní období Fondu, proto účetní závěrka neobsahuje údaje za srovnávací období. Kdekoli právní předpisy vyžadují uvést informace za předchozí účetní období, je uveden stav k datu 16. 9. 2025 nebo je příslušná informace proškrtnuta.

7.2.1 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu

Fond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Fond uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- i. obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- ii. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „**AC**“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „**FVTOCI**“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „**FVTPL**“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. 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. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku Fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků či modelu ECL.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění.
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen).
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjiřitelný (pozorovatelný).

Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V daném účetním období Fond obchodní model nezmění.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

Odúčtování finančních nástrojů

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

a) Finanční závazky

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje 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 strategií řízení rizik a investiční strategií.

b) Ostatní pohledávky a závazky

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje se zůstatkovou hodnotou.

c) Cenné papíry vydané Fondem

Fond vydává zakladatelské akcie. Akcie Fondu mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Jednotlivé zakladatelské akcie byly nahrazeny hromadnou listinou.

d) Náklady a výnosy

Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a Fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

e) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

f) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotu 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.

g) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

h) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

i) Regulatorní požadavky

Fond podléhá registraci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Československá obchodní banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se ZISIF.

7.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

7.3.1 POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31.03.2026	16.09.2025
Zůstatky na běžných účtech	80	100
Celkem	80	100

Fond má uloženy peněžní prostředky u ČSOB na běžném bankovním účtu s okamžitou splatností. Celá výše peněžních prostředků je v české koruně.

7.3.2 POLOŽKA Č. 8 A Č. 15 ROZVAHY – ZÁKLADNÍ KAPITÁL A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	31.03.2026	16.09.2025
Základní kapitál	100	100
Zisk nebo ztráta za účetní období	-20	0
Celkem	80	100

Zapsaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč je splacený. Vydané zakladatelské akcie jsou v objemu 100 tis. ks. Ve sledovaném období nedošlo ke změnám v počtu zakladatelských akcií.

Výsledek hospodaření běžného období k 31. 3. 2026 je ztráta ve výši 20 tis. Kč.

7.3.3 POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>31.03.2026</i>	<i>16.09.2025</i>
<i>Hodnoty předané k obhospodařování</i>	<i>80</i>	<i>100</i>
Celkem	80	100

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s. Položka Hodnoty předané k obhospodařování představuje celková aktiva Fondu.

7.3.4 POLOŽKA Č. 5 A Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE A SPRÁVNÍ NÁKLADY

Fond vykazuje v prvním roce náklady spojené s jeho založením. Jedná se o náklady, které vznikly do vytvoření fondového kapitálu.

<i>tis. Kč</i>	<i>2026/2025</i>
<i>5. Náklady na poplatky a provize</i>	<i>-1</i>
Celkem	-1

Náklady na poplatky a provize představují bankovní poplatky ve výši 1 tis. Kč.

<i>tis. Kč</i>	<i>2026/2025</i>
<i>9. Ostatní správní náklady</i>	<i>-19</i>
Celkem	-19

Ostatní správní náklady zahrnují náklady na notářské služby za 5 tis. Kč a poplatky za přidělení LEI a ISIN od Centrálního depozitáře cenných papírů ve výši 14 tis. Kč.

7.3.5 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

V účetním období Fond dosáhl daňové ztráty ve výši 20 tis. Kč.

<i>tis. Kč</i>	<i>2026/2025</i>
<i>Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním</i>	<i>-20</i>
Základ daně	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0

Fond neeviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou cenou majetku.

Fond ve sledovaném období neúčtoval o odložené daňové pohledávce nebo závazku s ohledem na to, že pro ně nemá použití.

7.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

K 31.03.2026 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	80	-	80

K 16.09.2025 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	100	-	100

Fond má pouze pohledávky za bankami, které by se v případě přecenění přecenily do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně.

7.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Veškerá aktiva jsou tvořena korunovými prostředky na běžném účtu. Fond se nachází v počáteční fázi investiční činnosti. Rizika spojená s investiční strategií a aktivy jsou obsažena v příloze k účetní závěrce Podfondu.

7.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

1) 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:

Finanční aktiva – k 31.03.2026 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	80	-

Finanční aktiva – k 16.09.2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	100	-

a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota vzhledem k okamžité splatnosti těchto pohledávek odpovídá jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Fond nezařadil žádná finanční aktiva ani finanční závazky do úrovně 3. Z toho důvodu dále nejsou uvedeny informace o finančních nástrojích zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot.

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Vzhledem k tomu, že Fond nezařadil žádné finanční nástroje do úrovně 3, není uváděna citlivost reálné hodnoty na změnu nepozorovatelných vstupů.

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

K 31. 3. 2026 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

7.7 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Ve sledovaném účetním období Fondu nedošlo ke změně účetních metod.

7.8 OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Ve sledovaném účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

7.9 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

7.10 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Zápůjčka společnosti Trigema Real Estate a.s.

Podfond uzavřel dne 7. 4. 2026 smlouvu o poskytnutí zápůjčky, na jejímž základě se zavázal poskytnout zápůjčku společnosti Trigema Real Estate a.s., IČO: 289 79 141, ve výši 15 000 tis. Kč. Tato zápůjčka byla dne 8. 4. 2026 v plné výši načerpána.

Smlouva o poskytování odborných poradenských služeb

Fond jednající na účet Podfondu uzavřel 18. 6. 2026 smlouvu o poskytování odborných poradenských služeb se společností Trigema a.s., IČO: 614 66 123.

V Praze, dne 31. července 2026



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

8 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Pro akcionáře podfondu Trigema Fund Mixed Assets podfond, fondu Trigema Fund SICAV a.s.

Se sídlem: Bucharova 2641/14, 158 00 Praha 5 - Stodůlky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky Trigema Fund Mixed Assets podfond (dále také „podfond“), fondu Trigema Fund SICAV a.s., (dále také „fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. březnu 2026, výkazu zisku a ztráty, přehledu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za období od 22. září 2025 do 31. března 2026 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu Trigema Fund Mixed Assets podfond, fondu Trigema Fund SICAV a.s., k 31. březnu 2026 a jeho finanční výkonnosti za období od 22. září 2025 do 31. března 2026 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 podfondu 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 10.2 přílohy účetní závěrky, který popisuje, že podfond vznikl 22. září 2025. První účetní období podfondu bylo od 22. září 2025 do 31. března 2026. Proto účetní závěrka neobsahuje údaje za srovnávací období. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování 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 způsobitelné 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.
- Ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Deloitte označuje jednu či více společností globální sítě členských společností Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL) a jejich dceřiné a přidružené subjekty (souhrnně „organizace Deloitte“). Společnost DTTL (rovněž označovaná jako „Deloitte Global“) a každá z jejích členských společností a jejich přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejich přidružených subjektů ve vztahu k třetím stranám. Společnost DTTL a každá členská společnost a přidružený subjekt nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených subjektů. Společnost DTTL služby klientům neposkytuje. Více informací najdete na adrese www.deloitte.com/about.

1BBDCE0F490C8593B6D91673BBC0DFF7

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o podfondu, 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 představenstva a dozorčí rady fondu za účetní závěrku podfondu

Představenstvo fondu odpovídá za sestavení účetní závěrky podfondu 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 podfondu je představenstvo fondu povinno posoudit, zda je podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky podfondu záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky podfondu, s výjimkou případů, kdy představenstvo fondu plánuje zrušení podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví podfondu odpovídá dozorčí rada fondu.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky podfondu

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka podfondu 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 podfondu odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky podfondu 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 podfondu 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 podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo fondu uvedlo v příloze účetní závěrky podfondu.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky podfondu představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost podfondu 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 účetní závěrky podfondu, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti podfondu 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 podfondu, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka podfondu zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu fondu 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.

V Praze dne 31. července 2026

Auditorská společnost:

Deloitte Audit s.r.o.
evidenční číslo 079

Statutární auditor:

Miroslav Mayer
evidenční číslo 2529

trigema fund

Trigema Fund Mixed Assets podfond

Účetní závěrka podfondu

Za účetní období
od 22. 9. 2025 do 31. 3. 2026

9.1 ROZVAHA

ROZVAHA k 31.03.2026

AKTIVA				
tis. Kč		Poznámka	31.03.2026	22.09.2025
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	10.3.1	19 180	0
	a) splatné na požádání		19 180	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	10.3.2	670 820	0
Aktiva celkem			690 000	0

PASIVA				
tis. Kč		Poznámka	31.03.2026	22.09.2025
4	Ostatní pasiva	10.3.3	659 648	0
Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA			659 648	0
Čistá aktiva připadající na držitele IA		10.3.4	30 352	0
Pasiva celkem			690 000	0

9.2 PODROZVAHA

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY k 31.03.2026

tis. Kč		Poznámka	31.03.2026	22.09.2025
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.3.6	690 000	0
10	Přijaté zástavy a zajištění	10.3.6	492 900	0

9.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 22.09.2025 do 31.03.2026

	tis. Kč	Poznámka	2025/2026	-
4	Výnosy z poplatků a provizí	10.3.7	33	-
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	10.3.8	32 781	-
9	Správní náklady	10.3.9	-2 462	-
	b) ostatní správní náklady		-2 462	-
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	10.3.10	30 352	-
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		30 352	-

9.4 PŘEHLED O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ za období od 22.09.2025 do 31.03.2026

tis. Kč	Čistá aktiva
Zůstatek k 22.09.2025	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	30 352
Emise investičních akcií	0
Zůstatek k 31.03.2026	30 352

trigema fund

Trigema Fund Mixed Assets podfond

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu

Za účetní období
od 22. 9. 2025 do 31. 3. 2026

10.1 OBECNÉ INFORMACE

Trigema Fund Mixed Assets podfond (dále jako „**Podfond**“) je podfond investičního fondu Trigema Fund SICAV a.s. (dále jen jako „**Společnost**“ anebo „**Fond**“) a byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a Zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 13. 8. 2025 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 16. 9. 2025. Údaje o Podfondech byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 22. 9. 2025.

Předmět podnikání Fondu:

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od jeho založení Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondech.

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondech.

Sídlo Fondu:

Bucharova 2641/14
Stodůlky, 158 00 Praha 5
Česká republika

Sídlo Podfondech:

Bucharova 2641/14
Stodůlky, 158 00 Praha 5
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorcí rady k 31. 3. 2026:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 16. 9. 2025
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Karolína Klapalová Pověřený zmocněnec	od 16. 9. 2025

Dozorcí rada:

Předseda dozorcí rady	Ing. Marcel Soural	od 16. 9. 2025
Člen dozorcí rady	Ing. Jakub Korf	od 16. 9. 2025

K 31. 3. 2026 byla jediným vlastníkem Fondu společnost Trigema Group a. s.

Auditor:

Deloitte Audit s.r.o.
Italská 2581/67
120 00 Praha 2
IČO: 496 205 92

Investiční strategie Podfondu:

Akcie Fondu vydané k Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků, nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, a to na základě investic do nemovitostí, do majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, realizací developerských projektů a také prostřednictvím dluhového financování Nemovitostním společností. K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu dochází v České republice. Výnosy investic Podfondu jsou očekávány převážně z pronájmu nemovitostí, z majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak z pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu účetního období Podfond vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Depozitář:

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 2. 10. 2025.

10.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Překládaná účetní závěrka Fondu byla zpracována jako řádná k datu 31. 3. 2026. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se Zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky 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.

Účetnictví Fondu respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Zároveň s ohledem na skutečnost, že 1. 1. 2021 vstoupila platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 – Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Implementací vybraných standardů IFRS v souladu s Vyhláškou došlo mimo jiné ke změně prezentace fondového kapitálu, viz více v sekci 10.2.1 Důležité účetní metody v odstavci f) Cenné papíry vydané k **Podfondu**. Z důvodu prezentace fondového kapitálu jako závazku ztratil Vyhláškou definovaný výkaz Přehled o změnách vlastního kapitálu vypovídající hodnotu, jelikož Podfond nevykazuje žádný vlastní kapitál. Z důvodu irelevance se Podfond rozhodl nahradit standardní výkaz definovaný Vyhláškou a prezentovaný jako součást účetní závěrky Přehledem změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, který ho obsahem i smyslem nahrazuje. Složení účetní závěrky se tak odchyluje od názvů a obsahu výkazů definovaných dle Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu § 7 Zákona č. 563/1991, o účetnictví.

Podfond nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 22. 9. 2025 do 31. 3. 2026 (dále též „**účetní období**“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „**2025/2026**“.

Jedná se o první účetní období Podfondu, proto účetní závěrka neobsahuje údaje za srovnávací období. Kdekoli právní předpisy vyžadují uvést informace za předchozí účetní období, je uveden stav k datu 22. 9. 2025 nebo je příslušná informace proškrtnuta.

10.2.1 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 22. 9. 2025 do 31. 3. 2026 použil Podfond následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

a) Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

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

b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Podfondu

Podfond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Podfond uplatňuje v souladu s IFRS nová pravidla pro finanční nástroje.

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- i. obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- ii. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „**AC**“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „**FVTOCI**“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „**FVTPL**“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

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 obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách 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.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u opce je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků či modelu ECL.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupy úrovně 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění.
- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen).
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjistitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období Podfond obchodní model nezměnil.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

Odúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka 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 nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

c) Finanční závazky

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 strategií řízení rizik a investiční strategií.

d) Investiční majetek

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v reálné hodnotě. Následné přecenění je účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech, ve kterých má Podfond rozhodující vliv, tedy ve kterých přímo či nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv, či nad nimi je schopen vykonávat kontrolu. Jejich reálná hodnota je stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem, pro který bylo zpracováno ocenění podkladových aktiv, byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směřeny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Podfondu management vlastních nemovitostí a koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody výnosové a majetkové.

V případě, že byl znalecký posudek vypracován ke dni nákupu investičního majetku, který předchází rozvahovému dni maximálně 60 dní, a nenásvědčuje-li nic významné změně v hodnotě investičního majetku, je za reálnou hodnotu k rozvahovému dni považována hodnota uvedená ve znaleckém posudku.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy „8. Účasti s rozhodujícím vlivem“.

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Fond investuje, jsou popsány níže v příloze k účetní závěrce.

e) Pohledávky za nebankovními subjekty/Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Naběhlé a nesplacené úrokové příslušenství vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy za příslušné období z poskytnutých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů, jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

f) Cenné papíry vydané k Podfondu

Podfond upisuje pět tříd investičních akcií. Investiční akcie mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF. Akcie Podfondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém

kapitálu připadající na investiční akcie. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku, přičemž vlastníci žádné z investičních tříd nejsou upřednostněni. Nabývání investičních akcií Podfondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Podfondu. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií.

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykázány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykázány jako závazek.

Investiční akcie splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum. Podfond však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

V případě všech tříd investičních akcií má vlastník investičních akcií právo při likvidaci nárok na poměrný podíl na čistých aktivech Podfondu. Žádná třída investičních akcií však není při likvidaci upřednostněna před jinými nároky na aktiva Podfondu.

Všechny třídy investičních akcií jsou zařazeny do třídy nástrojů, která je podřízena všem ostatním nástrojům, přičemž všechny tyto investiční akcie mají stejné znaky a plyne z nich stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.

Podfond nemá žádný jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků držitelů nástroje s prodejní opcí.

Přičemž u všech investičních akcií platí, že Podfond má povinnost tyto akcie odkoupit, tj. nedochází k povinnosti vypořádat tento nástroj pouze při likvidaci Podfondu.

Na základě výše uvedené analýzy všech emitovaných investičních akcií Podfond zařadil ve sledovaném období investiční akcie mezi závazky, a nikoliv mezi kapitálové nástroje. Investiční akcie jsou proto v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele IA“.

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele IA“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

S žádnou investiční třídou není spojena povinnost Podfondu vyplátit Fondu podíl na zisku (dividendu).

g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

Deriváty jsou vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů by byly 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 nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“ a „Závazky z pevných termínovaných operací“. Podfond v účetním období neuzavíral žádné typy derivátových operací.

h) Ostatní pohledávky a závazky

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje se zůstatkovou hodnotou.

i) Přijaté úvěry a zápůjčky

Při prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry zaúčtovány v reálné hodnotě a následně přeceňovány na proti nákladům nebo výnosům. Časové rozlišení úroků vztahující se k přijatým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto pasiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány podle splatnosti jako krátkodobé nebo dlouhodobé závazky. Úrokové náklady z přijatých úvěrů jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

j) Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady Podfond nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu, postupuje odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a Podfond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

k) Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB, platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku zisku a ztráty jako „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

l) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

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.

m) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

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

n) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

o) Změny účetních metod

V účetní období nebyly účetní metody měněny.

p) Regulatorní požadavky

Podfond podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Československá obchodní banka, a. s., dohlíží na to, zda činnost Podfondu probíhá v souladu se ZISIF.

10.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

10.3.1 POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>31.03.2026</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	<i>19 180</i>
<i>Celkem</i>	<i>19 180</i>

Zůstatky na běžných účtech jsou tvořeny vklady v měně Kč na účtech vedených Československou obchodní bankou, a. s.

10.3.2 POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY – ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Všechny majetkové účasti v držení podfondu byly přeceněny na reálnou hodnotu. U Nemovitostních společností se znaleckým oceněním na bázi výnosové metody určí reálná hodnota souboru nemovitých a movitých věcí, které jsou ve vlastnictví Nemovitostní společnosti, následně se interní valuací za použití substanční metody určí hodnota Nemovitostní společnosti.

Podfond uzavřel dne 11. 12. 2025 smlouvu o prodeji obchodního podílu, na jejímž základě nabyt do svého majetku účast ve společnosti Lihovar Property s.r.o., IČO: 042 23 217, a stal se tak jediným společníkem. Uvedená společnost vlastní 64 plně vybavených bytových jednotek s příslušenstvím v novostavbě rezidenčního projektu Lihovar Smíchov v Praze 5, které za účelem jejich dalšího podnájmu dlouhodobě pronajímá společnosti Trigema Rental Lihovar s. r. o.

Podfond uzavřel 11. 12. 2025 smlouvu o prodeji obchodního podílu, na jejímž základě nabyt do svého majetku účast ve společnosti Vinařství Property s.r.o., IČO: 216 72 890, a stal se tak jediným společníkem. Uvedená společnost vlastní soubor nemovitostí – vinohrad a komplex apartmánových domů s objektem bistra ve Veselí nad Moravou u Baťova kanálu, který za účelem provozu komplexu dlouhodobě pronajímá společnosti Vinařství Veselí nad Moravou a.s.

Podfond uzavřel 11. 12. 2025 smlouvu o koupi akcií, na jejímž základě nabyt do svého majetku všechny akcie společnosti VTP ROZTOKY a.s., IČO: 274 43 396, a stal se tak jejím jediným akcionářem. Uvedená společnost vlastní soubor nemovitostí – pozemků a staveb tvořících funkční celek v podobě vědeckotechnického parku Roztoky v Roztokách u Prahy, které pronajímá třetím stranám na základě převážně dlouhodobých nájemních smluv. Jedná se o akciovou společnost, kdy k převodu vlastnictví dochází s převodem zaknihovaných akcií vedených u Centrálního depozitáře cenných papírů na podfond, a to k 24. 2. 2026.

K 31. 3. 2026 byla stanovena tržní hodnota majetkových podílů v uvedených společnostech. Znalecký posudek č. 036646/2026 stanovil hodnotu podílu ve společnosti Lihovar Property s.r.o., znalecký posudek č. 036649/2026 stanovil hodnotu ve společnosti Vinařství Property s.r.o. a znalecký posudek č. 036650/2026 stanovil hodnotu ve společnosti VTP ROZTOKY a.s. Všechny znalecké posudky vypracovala Znalecká kancelář RSM CZ a.s. a vydala je 30. 4. 2026.

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Podíl	Cena pořízení v tis. Kč	Oceňovací rozdíl v tis. Kč	Cena celkem v tis. Kč
11.12.2025	04223217	Lihovar Property s.r.o.	100 %	390 813	14 983	405 796
11.12.2025	21672890	Vinařství Property s.r.o.	100 %	96 445	3 511	99 956
11.12.2025	27443396	VTP ROZTOKY a.s.	100 %	150 883	14 185	165 068
Celkem Kč						670 820

10.3.3 POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>31.03.2026</i>
<i>Závazky z obchodních vztahů</i>	<i>181</i>
<i>Závazky z upsání investičních akcií</i>	<i>658 858</i>
<i>Dohadné položky pasivní</i>	<i>609</i>
Celkem	659 648

Podfond eviduje závazky z obchodních vztahů ve výši 181 tis. Kč. Všechny obchodní závazky byly uhrazeny během dubna 2026.

Podfond eviduje závazky z upsaných dosud neemitovaných investičních akcií v hodnotě 658 858 tis. Kč. Z těchto závazků byly v dubnu vydány investiční akcie za hodnotu platnou v úvodním upisovacím období, tj. 1 Kč, resp. 1 EUR za v celkovém objemu 657 858 tis. Kč. Za prostředky upsané v prvních třech měsících roku 2026 ve výši 1 000 tis. Kč budou vydány investiční akcie za hodnotu stanovenou k 31. 3. 2026 v následujícím účetním období.

Podfond eviduje dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny dohady na výplatu odměny depozitáře, dohady na znalecké posudky, služby auditora, distribuci IA a custody v souhrnné výši 609 tis. Kč.

10.3.4 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ (DŘÍVE POLOŽKA Č. 12 ROZVAHY – KAPITÁLOVÉ FONDY)

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií představují souhrnnou hodnotu investičních akcií pro jejich držitele. Úpis investičních akcií Podfondu pro IAA, IAB, IAC, IAF a IAZ byl zahájen dne 3. 10. 2025.

Podfond upisuje celkem pět druhů investičních akcií. Všechny investiční akcie jsou na jméno v zaknihované podobě.

V sledovaném účetním období dosáhla čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií hodnoty 30 352 tis. Kč. Tato částka odpovídá hospodářskému výsledku za účetní období po zdanění, protože investiční akcie nebyly do konce účetní období vydány.

10.3.5 ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

v tis. Kč k 31.03.2026	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	19 180	0	0	0	0	19 180
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	670 820	670 820
Celkem aktiva	19 180	0	0	0	670 820	690 000
<i>Závazky z obchodních vztahů</i>	181	0	0	0	0	181
<i>Závazky z upsaných IA</i>	658 858	0	0	0	0	658 858
<i>Dohadné položky pasivní</i>	282	327	0	0	0	609
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	30 352	30 352
Celkem pasiva	659 321	327	0	0	30 352	690 000

10.3.6 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

<i>tis. Kč</i>	<i>31.03.2026</i>
<i>Přijaté zástavy a zajištění</i>	492 900

S nákupem majetkových podílů ve společnostech Lihovar Property, Vinařství Property a VTP Roztoky byla na podfond převedena zástavní práva, která mají financující banky k majetkovým podílům těchto převáděných společností k zajištění svých dluhů vůči těmto společnostem.

<i>tis. Kč</i>	<i>31.03.2026</i>
<i>Zástavní právo k podílu Lihovar Property s.r.o. ve prospěch Československé obchodní banky, a. s.</i>	288 900
<i>Zástavní právo k podílu Vinařství Property s.r.o. ve prospěch Raiffeisenbank a. s.</i>	50 000
<i>Zástavní právo k podílu VTP ROZTOKY a.s. ve prospěch Komerční banky, a. s.</i>	154 000

Podfond k rozvahovému dni vykázal hodnoty předané k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to ve výši celkových aktiv.

<i>tis. Kč</i>	<i>31.03.2026</i>
<i>Hodnoty předané k obhospodařování</i>	690 000

10.3.7 POLOŽKA Č. 4 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2025/2026</i>
<i>Výnosy z poplatků a provizí</i>	33
Celkem	33

Výnosy z poplatků a provizí jsou tvořeny vstupními poplatky přijatými od investorů při úpisu investičních akcií Podfondu ve výši 33 tis. Kč.

10.3.8 POLOŽKA Č. 6 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2025/2026</i>
<i>Zisk z finančních operací</i>	<i>32 788</i>
<i>Ztráta z finančních operací</i>	<i>-7</i>
Celkem	32 781

Zisk z finančních operací byl vytvořen přeceněním držených podílů na reálnou hodnotu (32 680 tis. Kč) výnosy z úroků zahrnují úroky z běžných účtů (101 tis. Kč) a kurzovými zisky (7 tis. Kč). Ztrátu z finančních operací tvoří bankovní poplatky (5 tis. Kč) a kurzové ztráty (2 tis. Kč).

10.3.9 POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2026/2025</i>
<i>Obhospodařování</i>	<i>625</i>
<i>Administrace</i>	<i>649</i>
<i>Služby auditu</i>	<i>647</i>
<i>Služby depozitáře</i>	<i>266</i>
<i>Služby znalce</i>	<i>163</i>
<i>Ostatní správní náklady</i>	<i>112</i>
Celkem	2 462

Náklady na obhospodařování a administraci provedené Winstor investiční společnost a.s. činily celkem 1 274 tis. Kč.

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností Deloitte Audit s.r.o. činily celkem 647 tis. Kč.

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a. s. zaplatil Podfond poplatek 266 tis. Kč.

Podfond využíval pro ocenění majetkových účastí služeb znalce za celkem 163 tis. Kč.

Ostatní správní náklady tvoří především odměny za distribuci investičních akcií ve výši 63 tis. a náklady na custody ve výši 42 tis. Kč, náklady na notářské služby (6 tis. Kč) a poštovní služby (1 tis. Kč).

10.3.10 POLOŽKA Č. 19 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Zisk běžného účetního období činil 30 352 tis. Kč. Protože podfond v účetním období nevydal žádné akcie, představuje hospodářský výsledek za aktuální období zároveň položku Čistá aktiva připadající na držitele IA.

10.3.11 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

Podfondu po odečtení daňové neúčinných nákladů a výnosů nevznikla daňová povinnost na daň z příjmu.

Podfond ve sledovaném neměl náplň pro účtování o odloženém daňovém závazku. Podfond neúčtoval o odložené daňové pohledávce z daňových ztrát z důvodu opatrnosti.

10.3.12 PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Podfond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

10.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

<i>K 31.03.2026 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinné ve FVTPL</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	19 180	0	19 180
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	670 820	0	0	670 820
<i>K 31.03.2026 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinné ve FVTPL</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
4. Ostatní pasiva	0	659 648	0	659 648

10.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko spočívá v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývající z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku Podfondu. Tržnímu riziku jsou vystaveny obecně všechny účasti v Nemovitostních společnostech a všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Podfondu.

Ve sledovaném období převládaly v majetku Podfondu podíly v Nemovitostních společnostech. Předpokládáme, že veškeré faktory tržního rizika se promítají do rizika tržního selhání držených společností, vypočteného dle metodologie pravděpodobnosti bankrotu společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. Tato byla následně použita pro vyhodnocení celkového tržního rizika Podfondu.

Tržní riziko peněžních prostředků na účtech bylo stanoveno jako nulové.

<i>Aktivum</i>	<i>Tržní riziko</i>	<i>Váha</i>	<i>Slovní hodnocení tržního rizika</i>
Podíly ovládaná osoba*	0,17 %	97,22 %	Nízké
Peněžní prostředky na účtech	0,00 %	2,78 %	Nízké
Celkem (vážený průměr)	0,17 %	100 %	Nízké

*Výsledné hodnocení tržních rizik dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	< 1 %	< 1 %; 2 % >	> 2 %
Vážená hodnota za všechna aktiva v kategoriích	0,17 %	-	-

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Provozní riziko

Provozní riziko spočívá v riziku ztráty způsobené nedostatky či selháními vnitřních procesů obhospodařovatele nebo třetích osob, selháním lidského faktoru nebo vlivem nepředvídatelné vnější události. Toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele a třetích osob. Součástí tohoto rizika je i riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování třetí osobou, které může být zapříčiněno např. úpadkem, nebo nedbalostním či úmyslným jednáním této třetí osoby.

Provozní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Podfondu v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum v majetku Podfondu přiměřenou cenu. Materializace rizika nedostatečné likvidity by v krajním případě mohla vést až k pozastavení odkupování investičních akcií Podfondu.

Aktiva Podfondu sestávají z podílů v Nemovitostních společnostech a peněžních prostředků vedených na běžném účtu.

Pasiva jsou tvořena zejména závazky z upsaných investičních akcií, dohadnými účty pasivními a závazky z obchodních vztahů.

Na základě výše popsaného bylo riziko likvidity ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

v tis. Kč k 31.03.2026	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	19 180	0	0	0	0	19 180
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	0	0	0	0	670 820	670 820
Celkem aktiva	19 180	0	0	0	670 820	690 000
<i>Ostatní závazky</i>	659 321	327	0	0	0	659 648
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	30 352	30 352
Celkem pasiva	659 321	327	0	0	30 352	690 000
Gap	-640 141	-327	0	0	640 468	0
Kumulativní gap	-640 141	-640 468	-640 468	-640 468	0	0

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech	31.03.2026
<i>Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty</i>	2,78 %
Podíl na aktivech celkem	2,78 %

Velmi likvidní aktiva činí 2,78 % všech aktiv.

Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu na oblast majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu v případě negativního ekonomického vývoje v oblasti nemovitostí obecně.

Vzhledem k tomu, že 97,22 % aktiv Podfondu tvoří podíly v Nemovitostních společnostech, vykazuje Podfond výraznou sektorovou koncentraci. Zbývajících 2,78 % aktiv je drženo v hotovosti na účtech. S ohledem na tuto strukturu bylo koncentrační riziko vyhodnoceno jako střední.

Riziko selhání protistrany

Riziko ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním obchodu anebo vypořádání neproběhne tak, jak bylo zamýšleno. Toto riziko může být omezeno vhodným výběrem protistran a využitím zajišťovacích a utvrzovacích nástrojů.

Ve sledovaném období se nevyskytly žádné události, při kterých by se projevilo toto riziko. Riziko selhání protistrany bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů. Úrokové riziko je spojeno především s investicemi do cenných papírů s pevným výnosem. Úrokové riziko na straně pasiv je spojeno s financováním cizími zdroji s plovoucí úrokovou sazbou.

Podfond nedrží úrokově citlivá aktiva ani závazky. Riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Měnové riziko

Podfond je vystaven měnovému riziku při prodejkách, nákupech a zápůjčkách, které jsou denominovány v jiné měně, než je česká koruna, která je základní funkční měnou Podfondu. Kromě kolísání hodnoty (tržní ceny) investice v příslušné zahraniční měně ovlivňuje výši majetku Podfondu rovněž kolísání měnových kurzů příslušných zahraničních měn vůči české koruně.

<i>K 31.03.2026 v tis. Kč</i>	<i>EUR</i>
<i>Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty</i>	<i>615</i>
<i>Celkem aktiva v CM</i>	<i>615</i>

<i>K 31.03.2026 v tis. Kč</i>	<i>EUR</i>
<i>Závazky z upsání akcií</i>	<i>608</i>
<i>Celkem pasiva v CM</i>	<i>608</i>

Měnové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Podfondu (např. dlužníci z úvěru či zápůjček, či dlužníci z investičních nástrojů apod.) svůj dluh nesplátí řádně a včas. Toto riziko obhospodařovatel snižuje zejména vhodným výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.

Ve sledovaném období neměl Podfond v majetku aktiva podléhající úvěrovému riziku.

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu (riziko spojené s využitím pákového efektu)

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu spočívá v tom, že Podfond je při využití cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů (tedy fakticky při využití pákového efektu) vystaven zesílenému vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu na hodnotu investičních akcií. Využití cizího kapitálu tak potenciálně umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Vzhledem k výši pákového efektu Podfondu hodnotíme toto riziko jako nízké. Podfond nevyužívá pákový efekt ve velké míře v souladu s čl. 111 odst. 1 AIFMR.

Riziko zrušení Podfondu

Riziko spočívá v tom, že Podfond může být zrušen z důvodů stanovených v ZISIF nebo i z jiných důvodů. Z důvodů stanovených v ZISIF může být Podfond zrušen např. pokud Fond nemá po dobu delší než 3 měsíce depozitáře nebo pokud do jednoho roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností celkový Fondový kapitál Fondu včetně všech podfondů nedosáhne výše 1.250.000 EUR. Podfond může být zrušen např. také z rozhodnutí soudu, z důvodu likvidace nebo přeměny Podfondu atd. S ohledem na tuto možnost nemá Investor zaručeno, že bude moci být akcionářem Podfondu po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice. Tímto se Investor výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka možnosti setrvání Investora v Podfondu.

V účetním období nic nenasvědčovalo tomu, že by riziko zrušení Podfondu mělo být zvýšené, bylo tedy vyhodnoceno jako nízké.

Riziko právních vad

Hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy např. v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, předkupního práva, či jiné vady, která může snížit hodnotu aktiva.

Riziko právních vad bylo vyhodnoceno jako nízké.

Rizika vyplývající z investiční strategie Podfondu

Investiční strategie Podfondu spočívá především v investování do majetkových účastí v Nemovitostních společnostech poskytujících služby v dlouhodobého pronájmu a další služby spojené se správou aktiv v majetku Podfondu, se kterými jsou spojena především následující rizika:

- a) nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva k nemovitosti či účasti v Nemovitostní společnosti,
- b) nepříznivé změny právního prostředí,
- c) neobsazenosti pronajímaných prostor,
- d) snížení tržní hodnoty nájemného,
- e) ztráty při prodeji nemovitostí či účastí v Nemovitostních společnostech,
- f) stavebních vad,
- g) poškození nemovitostí v majetku Podfondu či Nemovitostní společnosti v majetku Podfondu.

Ve sledovaném období nebylo žádné z uvedených rizik vyhodnoceno jako významné.

10.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

1) 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:

Finanční aktiva – k 31.03.2026, v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	19 180	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	670 820

Finanční závazky – k 31.03.2026, v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky z obchodních vztahů	-	181	-
Závazky z upsaných investičních akcií	-	658 858	-
Ostatní závazky	-	609	-

a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

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

Pohledávky za bankami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Majetkové účasti tvoří společnosti Lihovar Property s.r.o., Vinařství Property s.r.o. a VTP ROZTOKY a.s., jejichž hlavním aktivem jsou nemovitosti (rezidenční, ubytovací a administrativní/zkušební). Jejich reálná hodnota je stanovena na základě znaleckých posudků znalecké kanceláře RSM CZ a.s.

Pro stanovení reálné hodnoty jmění jednotlivých společností byla ve všech případech použita majetková metoda ocenění na základě substanční hodnoty. Metody použité pro ocenění klíčové položky majetku (nemovitosti) se u jednotlivých společností lišily podle charakteru nájemních vztahů a segmentu realitního trhu:

Lihovar Property s.r.o. – porovnávací metoda na bázi tržních transakčních/nabídkových cen srovnatelných bytových jednotek. Základní jednotkové ceny byly stanoveny pro byty dispozice 1+kk ve výši 180 tis. Kč/m² a 2+kk ve výši 165 tis. Kč/m²; ceny ostatních dispozic (3+kk, 4+kk, 5+kk) byly z těchto hodnot odvozeny s přihlédnutím k velikosti, vybavenosti a umístění dané jednotky. Dále bylo uvažováno s cenou garážového stání ve výši 600 tis. Kč/ks a sklepní kóje ve výši 70 tis. Kč/m².

Vinařství Property s.r.o. – výnosová metoda DCF s 1. fází dle uzavřené dlouhodobé nájemní smlouvy (roční nájemné 9 288 tis. Kč) a 2. fází formou věčné renty z tržního nájemného po jejím skončení, stanoveného na úrovni sjednaného smluvního nájemného upraveného o koeficient obsazenosti 90 % a ověřeného srovnáním s tržní databází (dosažitelné roční nájemné 8 359 tis. Kč); kapitalizační míra 5,75 %, diskontní míra 7,75 % spočtena z kapitalizační míry navýšené o inflaci (2 %).

VTP ROZTOKY a.s. – výnosová metoda DCF s 1. fází dle reportu aktuálních nájemních vztahů (roční nájemné celkem 21 973 tis. Kč) a 2. fází z volných/nepronajatých ploch oceněných tržním nájemným dle tržní analýzy daného segmentu (zkušebny 4 920 Kč/m²/rok, kancelářské plochy 3 360 Kč/m²/rok, parkovací stání 15 960 Kč/ks/rok) upraveným o koeficient obsazenosti 90 % (dosažitelné roční nájemné 17 112 tis. Kč); kapitalizační míra 7,80 %, diskontní míra 9,80 % spočtena z kapitalizační míry navýšené o

inflaci (2 %). U bezúročné zápůjčky ovládající osobě (Trigema a.s.) bylo provedeno tržní přecenění pomocí IRS CZK 3Y + přírážka za riziko.

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.

Závazky z obchodních vztahů a Závazky u upsaných investičních akcií

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto závazků blíží jejich reálné hodnotě. Závazky z upsaných investičních akcií budou uhrazeny jejich emisí po stanovení hodnoty k rozhodnému dni. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

Ostatní závazky

Účetní hodnota ostatních závazků (dohadných položek pasivních) se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pasiv blíží jejich reálné hodnotě. Tyto ostatní závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů

c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot (v tis Kč):

<i>Finanční nástroje úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 31.03.2026</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	670 820	<i>Porovnávací metoda, výnosová metoda, substanční metoda</i>	<i>Jednotková cena nemovitostí, kapitalizační míra, nájemné</i>

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady by mohla vést k následujícím efektům na výsledek hospodaření a čistá aktiva:

Změna hodnoty Účástí v nemovitostních společnostech oceňovaných na základě majetkové metody substanční hodnoty (v tis. Kč)

Lihovar Property s.r.o.

<i>Změna hodnoty jednotkové ceny jednotek a garáží</i>	<i>- 10 %</i>	<i>- 5 %</i>	<i>0 %</i>	<i>+ 5 %</i>	<i>+ 10 %</i>
<i>Hodnota nemovitostí (tis. Kč)</i>	614 286	646 471	678 672	710 860	743 047
<i>Hodnota Podílu (tis. Kč)</i>	354 931	380 357	405 796	431 225	456 652
<i>Změna hodnoty Podílu</i>	<i>-12,53 %</i>	<i>-6,27 %</i>	<i>0,00 %</i>	<i>6,27 %</i>	<i>12,53 %</i>

Tabulka sleduje, jakou mírou se změna tržních cen bytových jednotek, sklepních kójí a garáží promítne do hodnoty 100% podílu společnosti Lihovar Property s.r.o. v majetku Podfondu.

Vinařství Property s.r.o.

Nemovitosti – Kapitalizační míra

		- 0,25 %	0 %	+ 0,25 %
Nemovitosti - dosažitelné nájemné	-5 %	101 755	96 158	90 960
	0 %	105 853	99 956	94 458
	5 %	109 852	103 654	98 057

Tabulka v absolutních hodnotách sleduje, jakou mírou se změna výše nájmu a kapitalizační míry promítne do hodnoty 100% podílu společnosti Vinařství Property s.r.o. v majetku Podfondu.

VTP ROZTOKY a.s.

Nemovitosti – Kapitalizační míra

		- 0,25 %	0 %	+ 0,25 %
Nemovitosti - dosažitelné nájemné	-5 %	167 131	161 123	155 577
	0 %	171 258	165 068	159 258
	5 %	175 368	168 914	162 922

Tabulka v absolutních hodnotách sleduje, jakou mírou se změna výše nájmu a kapitalizační míry promítne do hodnoty 100% podílu společnosti VTP ROZTOKY a.s. v majetku Podfondu.

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

K 31. 3. 2026 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

10.7 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Podfondu za sledované období.

10.8 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

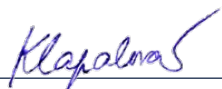
Zápůjčka společnosti Trigema Real Estate a.s.

Podfond uzavřel dne 7. 4. 2026 smlouvu o poskytnutí zápůjčky, na jejímž základě se zavázal poskytnout zápůjčku společnosti Trigema Real Estate a.s., IČO: 289 79 141, ve výši 15 000 tis. Kč. Tato zápůjčka byla dne 8. 4. 2026 v plné výši načerpána.

Smlouva o poskytování odborných poradenských služeb

Fond jednající na účet Podfondu uzavřel 18. 6. 2026 smlouvu o poskytování odborných poradenských služeb se společností Trigema a.s., IČO: 614 66 123.

V Praze, dne 31. července 2026



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

trigema fund

Trigema Fund SICAV a.s.

Trigema Fund Mixed Assets podfond

Zpráva o vztazích

Za účetní období
od 16. 9. 2025 do 31. 3. 2026

11.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 písm. A) až C) ZOK)

Osoba ovládaná

Název Fondu: **Trigema Fund SICAV a.s.**
IČO: 237 27 942
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
(dále jen jako „Ovládaná osoba“ nebo „Fond“)

Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování strategie určené ve statutu Fondu. Ovládanou osobou zřízený podfond je Trigema Fund Mixed Assets podfond (dále také jako „Podfond Mixed Assets“). Společnost je obhospodařovaná společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoba ovládající

Osoba ovládající: Trigema Group a.s.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 233 89 711
Způsob ovládání: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládající ovládající osobu

Osoba ovládající: Ing. Marcel Soural
Datum narození: 17. 4. 1965
Bytem: Vodárenská 26/5, Podolí, 147 00 Praha 4
Způsob ovládání: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: VTP ROZTOKY a.s.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 274 43 396
Způsob ovládání: Trigema Fund SICAV a.s. – přímo – podíl 100 %
Období: od 5. 3. 2026

Osoba ovládaná: Lihovar Property s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 042 23 217
Způsob ovládání: Trigema Fund SICAV a.s. – přímo – podíl 100 %
Období: od 11. 12. 2025

Osoba ovládaná: Vinařství Property s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 216 72 890
Způsob ovládání: Trigema Fund SICAV a.s. – přímo – podíl 100 %
Období: od 11. 12. 2025

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

- **Osoba ovládající:** **Trigema Group a.s.**

Osoba ovládaná: Trigema Plus a.s.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 234 02 326
Způsob ovládání: přímo – 100 %
Období: celé účetní období

- **Osoba ovládající:** **Ing. Marcel Soral**

Osoba ovládaná: Trigema a.s.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 614 66 123
Způsob ovládání: přímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Real Estate a.s.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 289 79 141
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Projekt Kamýk s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 053 83 137
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Development s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 270 79 694
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Projekt s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 276 18 269
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Rokytnice Square s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 241 20 081
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Projekt Fragment s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 042 93 959
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Real Estate Finance a.s.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 064 49 468
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Stodůlky a.s.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 043 39 142
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Projekt Beta a.s.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 247 94 686
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Projekt Invalidovna s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 029 21 529
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Projekt Braník a.s.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 278 75 750
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Projekt Skvrňany s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 058 90 659
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Projekt Smíchov s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 017 85 451
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná:	Perk Property s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	174 18 151
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Butovice Centrum s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	140 98 741
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 63,15 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trigema Textilka Rokytnice s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	211 65 238
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Lihovar Property Střed s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	213 62 882
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trigema Building a.s.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	276 53 579
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trigema Leisure a.s.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	019 48 261
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	MONÍNEC s.r.o.
Sídlo:	Moninec 7, 257 91 Sedlec – Prčice
IČO:	257 70 659
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 85,71 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Gemarest s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	068 07 429
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	Zámek Jetřichovice s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	057 93 611
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Resorts Jetřichovice s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	281 92 354
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Vinařství Veselí nad Moravou s.r.o.
Sídlo:	Zámecká 1935, 698 01 Veselí nad Moravou
IČO:	060 07 791
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 84,20 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Samoty s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	241 20 341
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Rokytnice Property s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	174 18 178
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Rokytnice a.s.
Sídlo:	Horní Rokytnice 702, 512 45 Rokytnice nad Jizerou
IČO:	274 95 884
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trigema Service a.s.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	030 96 114
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trigema Rental a.s.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	090 43 799
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Facility s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 256 54 926
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Rental Lihovar s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 212 49 768
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Servis bytových domů s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 289 78 188
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Smart byty s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 241 76 648
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Projekt JRM s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 042 99 485
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Projekt Nusle s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 080 05 745
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Projekt Rokycanská s.r.o.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 069 64 940
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Trigema Property a.s.
Sídlo: Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO: 045 34 344
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 90,22 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná:	Trigema Finance a.s.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	087 15 343
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trigema Smart s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	063 00 049
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Moninec Property s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	061 65 834
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trigema Startup a.s.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	019 95 821
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	FLAT ZONE s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	066 82 634
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trigema Energy a.s.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	083 07 245
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trigema Club s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	211 87 258
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Nadační fond Trigema Rodiny Suralových
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	213 62 866
Způsob ovládání:	nepřímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	Hotel Rochlitz s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	240 34 525
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	od 4. 12. 2025
Osoba ovládaná:	Rokytnice Retail s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	240 34 541
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 90,22 %
Období:	od 4. 12. 2025
Osoba ovládaná:	Marve Alfa, s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	064 50 792
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Soural Family Trust, soukromý svěřenský fond
IČO:	085 99 297
Způsob ovládnání:	přímo – podíl není veřejně dostupnou informací
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trust Apartments, s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	235 79 765
Způsob ovládnání:	přímo – podíl není veřejně dostupnou informací
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Marve Beta, s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	247 95 992
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl není veřejně dostupnou informací
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Marve Gama, s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	061 65 842
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Trigema Central Asia s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	223 94 567
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období

Osoba ovládaná:	Marve Delta, s.r.o.
Sídlo:	Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5
IČO:	066 82 855
Způsob ovládání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období

Způsob a prostředky ovládání

Ovládání Fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím valné hromady, přičemž výše uvedená ovládající osoba vlastní zakladatelské akcie představující 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu.

11.2 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ovládaná osoba (**Podfond Mixed Assets**) na základě smlouvy o prodeji obchodního podílu uhradila společnosti Trigema Real Estate a.s. kupní cenu ve výši 390.800.000,- Kč za prodej podílu ve společnosti Lihovar Property s.r.o.

Ovládaná osoba (**Podfond Mixed Assets**) na základě smlouvy o prodeji obchodního podílu uhradila společnosti Trigema Real Estate a.s. kupní cenu ve výši 96.432.000,- Kč za prodej podílu ve společnosti Vinařství Property s.r.o.

Ovládaná osoba (**Podfond Mixed Assets**) na základě smlouvy o koupi akcií uhradila společnosti Trigema Real Estate a.s. kupní cenu ve výši 150.870.000,- Kč za prodej akcií společnosti VTP ROZTOKY a.s.

Ovládaná osoba (**Podfond Mixed Assets**) na základě smlouvy o zápůjčce poskytla společnosti Trigema Real Estate a.s. zápůjčku ve výši 15.000.000,- Kč.

11.3 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření
Trigema Property a.s.	Smlouva o koupi akcií společnosti VTP Roztoky a.s.	11.12.2025
Trigema Real Estate a.s.	Smlouva o prodeji obchodního podílu Vinařství Property s.r.o.	11.12.2025
Trigema Real Estate a.s.	Smlouva o prodeji obchodního podílu Lihovar Property s.r.o.	11.12.2025
Trigema Real Estate a.s., Raiffeisenbank a.s.	Dohoda ke smlouvě o zřízení zástavního práva k podílu v obchodní korporaci	18.12.2025
Trigema a.s., Raiffeisenbank a.s., Vinařství Property s.r.o.	Patronátní smlouva	18.12.2025

11.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. F) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK, žádná újma.

11.5 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán Společnosti tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pochází z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby, anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů, anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

V Praze, dne 30. června 2026



Ing. Karolína Klapalová
Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

12 PŘÍLOHA Č. 6 – IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU A PODFONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU A PODFONDU

<i>Identifikace majetku Fondu Trigema Fund SICAV a. s.</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	80	80

Peněžní prostředky představují volné likvidní prostředky uložené na běžném účtu u Československé obchodní banky, a.s.

<i>Identifikace majetku Podfondu Trigema Fund Mixed Assets podfond</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Účasti s rozhodujícím vlivem</i>	638 140	670 820
<i>Peněžní prostředky</i>	19 180	19 180

Účasti s rozhodujícím vlivem představují majetkové účasti v ovládaných osobách blíže specifikovaných v bodě 10.3.2.

Peněžní prostředky představují volné likvidní prostředky uložené na běžném účtu u Československé obchodní banky, a.s.