

VÝROČNÍ ZPRÁVA

PODFONDU SPOLEČNOSTI
ZDR INVESTMENTS PUBLIC SICAV A.S. S NÁZVEM:

ZDR Public, podfond Real Estate

ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2021 DO 31. PROSINCE 2021

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	14
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	24
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	28
■ Účetní závěrka	33

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, za rozhodné období 1.1.2021 až 31. 12. 2021

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

ZDR Public, podfond Real Estate, podfond ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále jen „Podfond“), zapsaný v seznamu investičních fondů s právní osobností vedeným Českou národní bankou dne 1.11.2019.

ISIN

CZ0008044658

Sídlo

Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 00

Další údaje

Cílem Podfondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení prostředků Podfondu měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí v České a Slovenské republice. Za tímto účelem může Podfond jak nabývat účasti v nemovitostních společnostech, tak přímo nemovitosti.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

Název fondu

ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 24.10.2019, oddíl B, vložka 24824

IČO

086 31 000

Sídlo

Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 05

Podfondy

ZDR Public, podfond Real Estate

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen “ZISIF”), který není ani řídícím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet Podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet Podfondu. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí Fondu

Jediným členem představenstva Fondu je Conseq Funds investiční společnost a.s. Vedoucí osobou je Jan Vedral a Prokuristou je pan Petr Nemerád.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

Conseq Funds investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“), zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126

IČO

248 37 202

Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla Investiční společnosti svěřena činnost obhospodařování a administrace Fondu, byla uzavřena dne 1. listopadu 2019.

Dodatek č. 11 smlouvy o zastoupení při některých činnostech souvisejících s kolektivním investováním (ZISIF), prostřednictvím kterého byla distribucí Fondu pověřena společnost Conseq Investment Management, a. s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO 264 42 671, byl uzavřen dne 28. února 2020.

Stručný popis zkušeností a znalostí

Investiční společnost se zabývá obhospodařováním investičních fondů od roku 2011.

Údaje o osobách provádějících správu majetku (portfolio manažerech, případně externích správcích fondu)

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Fondu spravuje portfolio manažer Investiční společnosti:

Mgr. Vladan Kubovec

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do společnosti QI investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv. Od června 2012 do června 2017 v této společnosti působil jako člen představenstva.

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeři Investiční společnosti:

Ing. Jan Vedral

Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes GE Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formujícím se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. Ve Společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejšího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i v Investiční společnosti.

D. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

Ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

V rozhodném období Investiční společnost ve vztahu k majetku Podfondu vykonávala tyto činnosti:

- vyhodnocování investičních příležitostí,
- oceňování realitního portfolia prostřednictvím výboru odborníků
- příprava a realizace realitních investic,
- zajišťování efektivního využívání realitního portfolia dle způsobu využití

Výkonnost k 31. 12. 2021

	Výkonnost
1 měsíc	1,23 %
3 měsíce	1,90 %
6 měsíců	2,95 %
1 rok	6,69 %
Celkem	18,26 %

Rok 2021 se nesl v duchu pokračující nejistoty v důsledku koronavirové epidemie. Trh komerčních nemovitostí druhým rokem v řadě prochází zátěžovým testem. Podfond svou stabilitou a dosaženými výsledky za roky 2020 a 2021 jasně prokázal, že je jeho investiční strategie krizi odolná. V průběhu striktních uzavírek a vládních restrikcí zůstala většina pronajímatelných ploch i nadále otevřených. Důvodem této rezistence je specifická skladba nájemců, kteří nabízejí zboží a služby každodenní spotřeby.

V průběhu roku 2021 Podfond pokračoval v budování diverzifikovaného portfolia kvalitních komerčních nemovitostí generující dlouhodobě stabilní a udržitelný výnos. Do portfolia Podfondu přibylo 13 nových nemovitostí a došlo k navýšení průměrné zůstatkové délky uzavřených nájemních smluv (WAULT) na 7,3 let. Se zhodnocením 6,69 % Podfond překonal výnosově nadprůměrný rok 2020 a zařadil se mezi nejvýkonnější nemovitostní fondy ve své kategorii.

E. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU,

kteřá je vyšší než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

Podfond v rozhodném období nenabyl žádnou nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a neprodal žádnou nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo výboru odborníků.

F. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

kteřé jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2021 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2021 bylo vydáno 551 023 169 ks investičních akcií a odkoupeno 31 990 573 ks investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2021 bylo v oběhu 998 397 906 investičních akcií Podfondu.

G. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCIÍ

K 31. prosinci 2021 připadal na jednu investiční akci Podfondu fondový kapitál ve výši 1,1826 Kč.

H. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2020	31. prosince 2021
Pohledávky za bankami	16,07 %	9,13 %
Reverzní REPO	0%	9,84 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	59,73 %	52,43 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	24,20 %	28,16 %

I. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Z majetku Fondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem

Fond uzavírá pouze buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 130 000 000 Kč za rok 2021 (za rok 2020: 0 Kč), které tvoří 9,84% objemu aktiv Fondu k 31.12.2021.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů)

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2021 byl nevypořádaný pouze jeden obchod s protistranou Česká spořitelna a.s. v objemu 130 000 000 Kč.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně,

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;

v členění podle měny kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody

v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;

v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Buy-sell	Roční pokladniční poukázka	14-denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

Fondu v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich

Kolaterál je uschován u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 127 633 783 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů

v členění podle Fondu, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné buy-sell operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	81 250	100%	6 355,56	100 %

J. VÝVOJ AKTIV PODFONU

Aktiva Podfondu během sledovaného období vzrostla na 1 321 547 tis. Kč. Jsou tvořena úpisy do podfondu, poskytnutými úvěry a majetkovými účastmi ve společnostech.

K. SROVNÁNÍ CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

za 3 uplynulá účetní období (vždy ke konci účetního období)

Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
31. 12. 2021	1 180 788 804,52	1,1826
31. 12. 2020	531 350 640,44 Kč	1,1084

L. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,

které obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	0	0

M. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám v dodatku č. 1 statutu Fondu.

N. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem Podfondu byla po celé rozhodné období Česká spořitelna, a. s. se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO 452 44 782, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále jen „Depozitář“).

O. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU,

pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář Podfondu (viz bod N výše).

P. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI,

v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

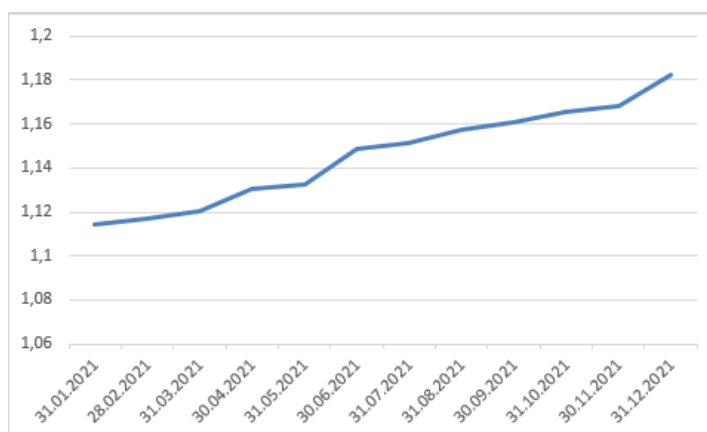
Q. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2021, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2021 (v tis. Kč):</i>
Ostatní aktiva:				
Peněžní prostředky		9,13%		120 724
Reverzní Repo úvěr		9,84 %		129 994
Poskytnuté úvěry nebankovním subjektům		28,16%		372 091
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Absolutio Office Piešťany	2019	4,23%	44 574	55 940
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	3,27%	38 961	43 320

Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	3,50%	29 968	46 330
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,77%	29 457	36 600
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	7,10%	77 790	93 700
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,74%	30 290	49 470
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	2,63%	32 773	34 740
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Světlá s.r.o.	2021	3,20%	40 248	42 317
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,53%	19 422	20 180
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	2,59%	26 775	34 250
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Holdco Senec s.r.o.	2021	2,62%	24 697	34 633
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	2021	9,19%	113 650	121 440
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	3,65%	47 768	48 290
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail TT s.r.o.	2021	2,40%	30 948	31 663

Q. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ
v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě – doplnit aktualizovaně



R. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,
pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Podfond nesleduje žádný index.

S. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,

jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

Podfond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu.

T. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

U. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

S rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Za období 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021 činily náklady na obhospodařování majetku Podfondu 13 181 tis. Kč. Z toho k 31.12.2021 nebylo zaplaceno 7 638 tis. Kč

Za období 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021 činily náklady na výkonnostní odměnu 12 368 tis. Kč. Z toho k 31.12.2021 nebylo zaplaceno 5 712 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021 činily náklady na výkon funkce depozitáře 992 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2021 zaplaceno 290 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021 činily náklady na služby auditora 242 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2021 zaplaceno 218 tis. Kč.

V. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,

kteřé byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Fondu za rozhodné období včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto Podfondu

Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

V Podfondu mohou být prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradě k zajištění měnového rizika v portfoliu Podfondu (nákladem užití této techniky jsou pouze forwardové body). Protistranami jsou stabilně Česká spořitelna, a.s., která rovněž provádí funkci depozitáře, případně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. nebo PPF Bank, a.s.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

Technikami obhospodařování Podfondu jsou pouze finanční deriváty a repo obchody. Tyto techniky lze používat pouze za podmínek a při dodržení limitů stanovených pro standardní fond Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a nařízením vlády č. 243/2013 Sb. O investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“) v platném znění.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

Podfond investuje převážně do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech, finančních aktiv a úvěrů nebo zápůjček nemovitostním společností, ve kterých má účast.

Zde uvedená kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezena ve statutu Podfondu v souladu s nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“).

Metody

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Podfondu, uplatňuje Společnost následující metody:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Podfondu v ročním vyjádření,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

Společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů resp. repo obchodů dle pravidel stanovených statutem Podfondu a Nařízením vlády. Společnost dále sleduje vývoj úvěrových ratingů investičních nástrojů.

W. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

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

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2021 činily 23 753 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 5 183 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2021, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet čtyři. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

Fond vyplatil v rozhodném období odměny členům výboru odborníků ve výši 641 tis. Kč.

Investiční společnost má upraven systém odměňování osob, jejichž činnost má významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Investiční společnost nebo Fond, včetně vedoucích osob Investiční společnosti, v souladu se zásadami stanovenými v příloze II směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, o správcích alternativních investičních fondů (AIFMD) s přihlédnutím k velikosti, vnitřní organizaci a povaze, rozsahu a složitosti činností Investiční společnosti a Fondu. Systém odměňování Investiční společnosti je podle jejího přesvědčení v souladu s řádným a účinným řízením rizik, řízení rizik podporuje a nepovzbuzuje k podstupování rizik, které není slučitelné s rizikovým profilem a statutem Fondu. Informace o rizikovém profilu a řízení rizik Fondu jsou uvedena na jiném místě výroční zprávy. Systém odměňování zahrnuje opatření pro předcházení střetu zájmů. Pravidla pro zamezení a řešení střetů zájmů jsou zpracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

X. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB,

vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2021 celkem 6 263 tis. Kč, z toho 1 409 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Y. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2021 Aktiva v celkové výši 1 321 547 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 250 717 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 372 091 tis. Kč, hodnotou majetkových účastí ve společnostech ve výši 692 997 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 5 741 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2021 ve výši 1 321 547 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 1 180 789 tis. Kč, Ostatními pasivy ve výši 14 567 tis. Kč a výdaji příštích období ve výši 72 tis. Kč.

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2021 ve výši 60 122 tis. Kč.

Z. ÚDAJE O ZÁVAZCÍCH Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

Rozhodnutím emitenta ZRD Investment Public SICAV a.s., jednající na účet podfondu ZDR Public, podfond Real Estate byla dne 8. června 2021 schválena emise Dluhopisů. Název Emise je ZDR Investments/0.0, zkrácený název je ZDR I.P.S.0,00/22, ISIN CZ0003533119.

Jedná se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu v předpokládané jmenovité hodnotě 130 000 000,- Kč splatné v roce 2022.

Emisní kurz 96,5635% jmenovité hodnoty. Datum emise 28. června 2021.

II. OBECNÉ ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.

A. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ, VE KTERÝCH MÁ FOND ÚČAST

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

Nemovitostní společnost ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o., IČ: 36 840 670 (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 500.000,- EUR a byl splacen v plné výši 1.7.2009, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se na adrese Teplická 147, 921 22 – Piešťany, okres Piešťany, Slovenská republika.

Oceňovaná nemovitost sestává z budovy a čtyř pozemků, LV č. 1966, k.ú. Piešťany, obec Piešťany. Jedná se o pozemky parc. č. 5162/1, parc. č. 5164 včetně stavby č.p. 7434, parc. č. 5166/3 a parc. č. 5166/4 o celkové rozloze 1 019 m².

Nemovitost z roku 2008 se nalézá ve střední části města v části Úšovice na rohu Teplické a Bratislavské ulice, která představuje hlavní tah do centra města. Pětipodlažní administrativní budova disponuje kancelářskými prostory o celkové užitné ploše 1 858,50 m² a je ke dni ocenění plně pronajata za účelem provozování administrativního zázemí. V prvním nadzemním podlaží disponuje objekt 22 parkovacími stáními. Technický stav objektu je velmi dobrý a odpovídá stáří a pravidelné údržbě. Administrativní budova je ve velmi dobrém technickém stavu a nevykazuje nadměrné opotřebení ani technické vady, jež by jakkoli omezovaly její provoz.

Nemovitost je pronajata jedinému nájemci, smlouva se společností Home Credit Slovakia a.s. je uzavřena na dobu určitou do 31.12.2023.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 16.12.2019. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Staré Město s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Staré Město s.r.o., IČ: 294 53 194 (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 200.000,- Kč a byl splacen v plné výši 24.9.2012, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se na adrese Východní 2133, 686 03 Staré Město, okres Uherské Hradiště.

Oceňovaná nemovitost sestává z budovy a dvou pozemků, LV č. 5273, k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště, obec Staré Město. Jedná se o pozemky parc. č. st. 3105 včetně stavby č.p. 2133 a parc. č. 6068/170 o celkové rozloze 1 826 m².

Nemovitost z roku 2007 se nalézá v komerční zóně na západním okraji města v ulici Východní, která se napojuje na silnici I. třídy číslo 55. Jednopodlažní halový objekt disponuje obchodními prostory o celkové užitné ploše 1 160 m² a je ke dni ocenění plně pronajatý a užívaný jako prodejna elektra. K objektu dále náleží okolní pozemek, který je částečně zpevněný a zahrnuje 19 parkovacích stání. Technický stav objektu je dobrý a odpovídá stáří a pravidelně prováděné údržbě.

Nemovitost je pronajata jedinému nájemci, smlouva se společností TEDi obchodní s.r.o. na dobu určitou do 31.12.2026.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Staré Město s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 19.12.2019. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Čáslav s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Čáslav s.r.o., IČ: 017 58 004 (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 1 000,- Kč a byl splacen v plné výši 24.11.2016, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se na adrese Jeníkovská 2064, 286 01 Čáslav – Čáslav – Nové Město, okres Kutná Hora.

Oceňovaná nemovitost sestává z budovy a dvou pozemků, LV č. 13731, k.ú. Čáslav, obec Čáslav. Jedná se o pozemky parc. č. 344/2 a parc. č. st. 3569 včetně stavby č.p. 2064 o celkové rozloze 2 692 m².

Nemovitost z roku 2019 se nachází na samotném okraji města, v jeho jižní části při ulici Jeníkovská, která vede do centrální části města. Jednopodlažní halový objekt disponuje 3 obchodními jednotkami o celkové užité ploše 1 245,40 m² a je ke dni ocenění plně pronajatý a užíváný dle oblasti podnikání jednotlivých nájemců. K objektu dále náleží okolní pozemek, který je zpevněný a zahrnuje 29 parkovacích stání. Technický stav objektu odpovídá novostavbě.

Nemovitost je pronajata 3 nájemcům. Smlouva se společností PEPCO Czech Republic s.r.o. je uzavřena na dobu určitou do 30.05.2024.

Smlouva se společností SuperPet, a.s. je uzavřena na dobu určitou do 30.06.2029.

Smlouva se společností Takko Fashion, s.r.o. je uzavřena na dobu určitou do 29.08.2023.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Čáslav s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 20.12.2019. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Česká Lípa s.r.o., IČ: 091 36 886 (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 1 000,- Kč a byl splacen v plné výši 05.05.2020, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se na adrese Šluknovská 3080, 470 01 Česká Lípa.

Pozemky ve vlastnictví ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. zahrnují parcelu 5750/139 (8,824 m², zastavěná plocha a nádvoří), která je zcela zastavěna hypermarketem Albert a přilehlým parkovištěm a parcelu 5750/135 (3,542 m², ostatní plocha). Obě parcely jsou registrovány na LV č. 10203, k.ú. Česká Lípa.

Budova ve vlastnictví ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. zahrnuje dvoupodlažní objekt obdélníkového tvaru s jedním podzemním a jedním nadzemním podlažím. Podzemní podlaží slouží jako kryté parkoviště, v nadzemním jsou situovány prodejní plochy a skladovací, sociální i administrativní zázemí. V části nadzemního podlaží je vestavěné mezipatro, na kterém se nachází zázemí pro 6 zaměstnanců a technické prostory. Konstrukce budovy je železobetonový skelet, obvodový plášť tvoří sendvičové panely, střecha je plochá pokrytá trapézovým plechem, parozábranou, tepelnou a hydroizolační izolací. Interiér je dělen kombinací vyzdívaných a sádkartonových příček, podlahy jsou pokryty kombinací keramické dlažby, PVC a betonové stěrky, okna jsou zpravidla plastová s dvojítm sklem, osvětlení je zářivkové či bodové, obchodní prostor je klimatizován. Součástí nemovitosti jsou 2 výtahy spojující podzemní a nadzemní podlaží.

Nemovitost byla k datu ocenění pronajata společností Albert Česká republika s.r.o. a několika menším nájemcům. Součástí prodeje nemovitostí původně vlastněných společností Albert Česká republika s.r.o. byla kompletní rekonstrukce těchto nemovitostí, zmenšení původních prostor spol. Albert Česká republika s.r.o. a pronájem takto uvolněných ploch dalším nájemcům. Nemovitost byla v den prodeje kompletně předpronajata.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. nabyl Fond jejím založením ke dni 05.05.2020. Nemovitostní společnost pak na základě kupní smlouvy s Albert Česká Republika, s.r.o. ze dne 16.07.2020 nabyla předmětnou nemovitost. Založení nemovitostní společnosti a nákup nemovitosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Klatovy s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Klatovy s.r.o., IČ: 091 37 335 (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 1 000,- Kč a byl splacen v plné výši 5.5.2020, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se na adrese ul. 5. května 689, 339 01 Klatovy IV.

Pozemky ve vlastnictví ZDR Retail Klatovy s.r.o. zahrnují parcely 4135 (24 m², zastavěná plocha a nádvoří), 4917 (5,365 m², zastavěná plocha a nádvoří), 4940 (5 m², zastavěná plocha a nádvoří), 5980 (5 m², zastavěná plocha a nádvoří), 684/18 (764 m², ostatní plocha) a 684/19 (11,206 m², ostatní plocha) na kterých se nachází hypermarket Albert, přilehlé parkoviště a stavby technického vybavení.

Budova ve vlastnictví ZDR Retail Klatovy s.r.o. zahrnuje dvoupodlažní objekt obdélníkového tvaru s jedním nadzemním podlažím kde se nacházejí obchodní a skladovací plochy a mezonetových zázemím pro zaměstnance a kotelnou se strojovnou vzduchotechniky. Konstrukce budovy je ocelový skelet, obvodový plášť tvoří sendvičové panely, střecha je částečně plochá a částečně sedlová, pokrytá trapézovým plechem, parozábranou, tepelnou a hydroizolační izolací. Interiér je dělen kombinací vyzdívaných a sádkartonových příček, podlahy jsou pokryty kombinací keramické dlažby, PVC a betonové stěrky, okna jsou zpravidla plastová s dvojitým sklem, osvětlení je zářivkové či bodové, obchodní prostor je klimatizován.

Nemovitost byla k datu ocenění pronajata společností Albert Česká republika s.r.o. a několika menším nájemcům. Součástí prodeje nemovitostí původně vlastněných společností Albert Česká republika s.r.o. byla kompletní rekonstrukce těchto nemovitostí, zmenšení původních prostor spol. Albert Česká republika s.r.o. a pronájem takto uvolněných ploch dalším nájemcům. Nemovitost byla v den prodeje kompletně předpronajata.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Klatovy s.r.o. nabyl Fond jejím založením ke dni 05.05.2020. Nemovitostní společnost pak na základě kupní smlouvy s Albert Česká Republika, s.r.o. ze dne 16.07.2020 nabyla předmětnou nemovitost. Založení nemovitostní společnosti a nákup nemovitosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Kuřim s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Kuřim s.r.o., IČ: 047 45 396 (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 1,- Kč a byl splacen v plné výši 25.01.2016, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se na adrese Tyršova 2048/43, 664 34 Kuřim.

Pozemky nemovitostní společnosti jsou tvořeny 14ti pozemkovými parcelami, které tvoří dva souvislé celky, kdy jeden celek představuje parcely tvořící Obchodní centrum Kuřim a druhý celek představuje příjezdovou komunikaci k Obchodnímu centru Kuřim.

Obchodní centrum ve vlastnictví ZDR Retail Kuřim s.r.o. zahrnuje 9 samostatných obchodních jednotek. K těmto prodejnám náleží také další zázemí v podobě sociálního a administrativního zázemí, skladů a společného technického zázemí. Vstup do jednotlivých prodejen je ze zpevněné plochy parkoviště, které součástí obchodního centra a obsahuje celkem 150 parkovacích stání, z toho 6 parkovacích stání pro zdravotně postižené osoby a 2 parkovací stání pro osoby doprovázející dítě v kočárku.

Užitná plocha objektu dle poskytnutých podkladů činí 3 689,40 m².

Předmětné nemovitosti jsou pronajímány 10ti nájemcům (společnostem BILLA, spol. s r.o., Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o., WIKY, spol. s r.o., BETA – RENT s.r.o., SUPER PET, a.s., TEDi obchodní s.r.o., PEPCO Czech Republic s.r.o., VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o., paní Janě Jakešové a panu Václavu Hvězdovi).

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 4.8.2020. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Púchov s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Púchov s.r.o., IČ: 520 30 886 (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 5 000,- EUR a byl splacen v plné výši 11.01.2019, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se v ulici Okružná, obec Púchov, Slovenská republika.

Jedná se o pozemky nacházející se na severním okraji obce Púchov. List vlastnictví 4699, k. ú. Púchov.

Jedná se o stavbu komerčního charakteru, která je rozdělena na čtyři maloobchodní jednotky. Stavba byla dokončena v roce 2020. Dispozičně a funkčně je objekt dělen na 4 samostatné obchodní jednotky. Jednotlivé obchodní jednotky jsou dále rozděleny na prodejní plochu a zázemí prodejny (hygienické zázemí, skladová část, administrativa). Každá obchodní jednotka má samostatný vstup z hlavního parkoviště. Součástí výstavby je rozšíření parkovacích ploch a jejich propojení se stávajícím parkovištěm.

Předmětné nemovitosti jsou pronajímány 4 nájemcům (společnostem TEDi Betriebs s.r.o., PLAČEK PREMIUM, s.r.o., PEMAS plus spol. s r.o., CERVA Slovensko, s.r.o.).

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Púchov s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 20.11.2020. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o., IČO 018 24 881, vlastní nemovitosti nacházející se v ulici Zámecká, Světlá nad Sázavou. Jedná se o pozemky evidované na LV č. 3464, nacházející se v k.ú. Světlá nad Sázavou, obec Světlá nad Sázavou.

Jedná se o soubor staveb komerčního charakteru, které slouží především jako maloobchodní prostory.

Nákupní park tvoří tři samostatné stavby rozmístěné do tvaru „U“. Mezi stavbami je parkoviště. Stavba označená „SO 01“ je umístěna na západ a tvoří prodejnu Billa. Stavba označená „SO 02“ je umístěna na sever a tvoří ji prodejna KIK. Stavba označená „SO 03“ je umístěna na východ a tvoří ji ostatní prodejny. Nemovitosti byly postaveny v roce 2019.

Nemovitosti Světlá nad Sázavou jsou pronajímány šesti nájemcům (společnostem BILLA, spol. s r.o., KiK textil a Non-Food spol. s r.o., VALMONT CR, spol. s r.o., V+J OBUV, s.r.o., Vinotéka Vinofol s.r.o., Alza.cz a.s. (alzabox).

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.3.2021. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

ZDR Retail Netolice s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Netolice s.r.o., IČ: 08320241, jejíž základní kapitál činí 10 000,- CZK a byl splacen v plné výši dne 31. 03. 2021, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se při ulici Nádražní na adrese Netolice 783, 384 11 Netolice.

Jedná se o pozemky nacházející se na Listu vlastnictví 2395, k.ú. Netolice, obec Netolice. Pozemky Netolice jsou tvořeny celkem 11 parcelami, které dohromady tvoří celek přibližně obdélníkového tvaru s plochou 5 504 m². Většina pozemků je zastavěná výše popsanými objekty a prostor mezi jednotlivými prodejny vyplňuje zpevněná plocha parkoviště a plocha zeleně.

Nemovitosti Netolice jsou tvořeny Penny marketem s parkovištěm a také bezobslužnou čerpací stanicí (dále také „Čerpací stanice“), která je od plochy parkoviště oddělena ostrůvkem zeleně.

Nemovitosti Netolice jsou pronajímány dvěma nájemcům (společnostem Penny Market s.r.o. a UNIPETROL RPA, s.r.o.) Objekt Penny marketu se pronajímá jednomu nájemci – Penny Market s.r.o. Jedná se o stavbu přibližně obdélníkového půdorysu, která disponuje velkoprostorovou prodejnou, skladovým, sociálním a administrativním zázemím a také řeznictvím se samostatným zázemím. Objekt je novostavbou, která byla dokončována na přelomu roku 2020 a 2021.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 30.4.2021. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

ZDR Retail Chodov s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Chodov s.r.o., IČ 10783750 (dále jen „nemovitostní společnost matka“), jejíž základní kapitál činí 1 000,- CZK a byl splacen v plné výši, vlastní nemovitostní společnost Retail Arena CHODOV, s.r.o., IČ: 01437691 (dále jen „nemovitostní společnost dcera“), jejíž základní kapitál činí 4 100 000,- CZK a byl splacen v plné výši, která vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející na adrese Praze 11, Chodov, na adrese Türkova 1272/7.

Předmětem stanovení reálné hodnoty je majetková účast v nemovitostní společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o., jejíž hlavní majetek tvoří nemovitostní společnost dcera, jejíž hlavní majetek tvoří stavby zapsané na LV č. 1786, k.ú. Chodov.

Pozemky, na kterých se předmětná nemovitost nachází, stejně jako přilehlé parkoviště a přístupové komunikace, jsou ve vlastnictví Městské části Praha 11. Pozemky parc. č. 2119/62, 2119/98 a 2119/99 v k.ú. Chodov o celkové výměře 5,783 m² jsou zcela zastavěny budovami ve vlastnictví společnosti Retail Arena CHODOV, s.r.o. a jsou na základě smlouvy č. 9387/N pronajaty přímo od městské části Praha 11 do 30/6/2035 s právem nájemce na prodloužení doby nájmu o dvacet let do 30/06/2055.

V předmětné nemovitosti představuje z větší části prodejnu sportovních potřeb, vč. skladů, sociálního zázemí a v menší míře obsahuje i kancelářské zázemí pronajaté jak hlavnímu nájemci DECASPORT s.r.o., tak společnosti BAUMAX ČR s.r.o.

Nemovitosti představuje převážně jednopodlažní objekt nepravidelného tvaru (kancelářský vestavek je dvoupodlažní). Konstrukčně se jedná o ocelovou skeletovou halu s plochou střechou z trapézového plechu, opláštěnou sendvičovými panely. Vnitřní příčky jsou zhotoveny ze sádkokartonu a částečně zděné.

Nemovitost byla postavena v roce 1996. V roce 2013 proběhla částečná rekonstrukce prostor a došlo k oddělení prostor jednotlivých nájemců, vč. rozdělení a odděleného měření spotřeby médií. Oba nájemci mají též samostatný vstup do svých prostor. V roce 2020 proběhla další částečná rekonstrukce při níž došlo k rozšíření prostor nájemce DECASPORT, s.r.o.

Nemovitost je k datu ocenění pronajata dvěma hlavními nájemcům DECASPORT s.r.o. a BAUMAX ČR s.r.o. s tím, že generuje dodatečné příjmy z antény T-Mobile Czech Republic a.s., lokální distribuční soustavy pronajaté společnosti Green Lights s.r.o. a pronájmu parkovacích ploch.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 30.4.2021. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

ZDR Holdco Senec s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Holdco Senec s.r.o., IČO 532 40 758 je holdingovou společností, která vlastní 100% podíl v nemovitostním SPV – společnosti CF INVEST - Senec, a.s. Nejvýznamnějším aktivem dceřiné společnosti jsou nemovitosti evidované na LV č. 7033, k.ú. Senec. Jedná se o stavbu komerčního charakteru, která slouží jako maloobchodní prodejna. Nemovitost je umístěna na adrese Bratislavská 4345, Senec.

Pozemky, na kterých se předmětná nemovitost nachází, zahrnují parcelu 4206, která je zastavěna hypermarketem Tesco a přilehlým. Parcely jsou registrovány na LV č. 7033, k.ú. Senec.

Nemovitost byla postavena v roce 2008 a je v dobrém technickém stavu, který odpovídá stáří a pravidelné údržbě. Obchodní část je halový, samostatně stojící objekt. Parkoviště má kapacitu 276 automobilů.

Nemovitost je pronajata jednomu nájemci – společnost TESCO STORES SR, a.s. Tento nájemce dále podnájímá menší část prostor v podobě nákupní galerie dalším subjektům (květinářství, lékárna atd.).

ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Flex-space Plzeň s.r.o., je společnost, jejíž hlavní majetek tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 8072, k.ú. Skvrňany, obec Plzeň, Česká republika. Tyto nemovitosti byly k datu ocenění pronajaty několika nájemcům.

Jedná se o administrativně skladový areál sestávající z dvojice stavebních objektů.

Předmětem ocenění je administrativně skladový areál sestávající z dvojice stavebních objektů, a to z administrativně skladového objektu situovaného na Pozemku 2017/85 (Objekt A) a ze skladového objektu situovaného na Pozemku 2017/96 (Objekt B), a k nim přiléhajících manipulačních a parkovacích pevněných ploch a dalších staveb příslušenství (jako oplocení areálu či další venkovní úpravy).

Předmětné pozemky spolu se stavbami vytvářejí jednotný funkční celek, který je v rámci vnějších katastrálních hranic ohraničen kovovým pletivovým plotem s vjezdem zabezpečeným závorou.

Objekt A

Administrativně skladový objekt představuje samostatně stojící stavbu situovanou v jižní části předmětného areálu. Konstrukčně i z hlediska funkčního využití lze objekt rozdělit do 3 částí. Celkový stavebně technický stav stavby je velmi dobrý až výborný (kolaudace v roce 2007). Užitná plocha Objektu A dle poskytnutých podkladů činí 3 484,00 m².

Jednotlivé prostory Objektu A jsou ke dni ocenění téměř plně pronajaty, a to celkem 4 různým nájemcům za účelem provozování jejich podnikatelské činnosti.

Objekt B

Skladový objekt představuje samostatně stojící stavbu situovanou v severní části předmětného areálu. Jedná se o skladovou halu tvořenou ocelovým montovaným nosným systémem s opláštěním doplněnou o zděnou přístavbou administrativního, technického a sociálního zázemí. Celkový stavebně technický stav stavby je výborný (kolaudace v roce 2012). Užitná plocha Objektu B dle poskytnutých podkladů činí 3 172,00 m².

Objekt B je ke dni ocenění plně pronajat 2 různým nájemcům za účelem provozování jejich podnikatelské činnosti.

Nemovitosti Plzeň jsou pronajímány 6 nájemcům: společností MEA Metal Applications s.r.o., Xtek Europe, s.r.o., TaeguTec ČR s.r.o., SCHENKER spol. s r.o., panu Martinovi Idesovi a společnosti HRAL s.r.o.

ZDR MLP s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR MLP s.r.o., je společnost, jejíž hlavní majetek tvoří stavby pro obchod a přilehlé pozemky zapsané na LV č. 5726, k.ú. Úšovice a LV č. 3803, k.ú. Kluk.

Tyto nemovitosti byly k datu ocenění pronajaty společností JYSK, s.r.o. (Poděbrady) a JYSK, s.r.o. a FAST ČR, a.s. (Mariánské Lázně).

Pozemek, na kterém se nachází nemovitost Poděbrady, stejně jako přilehlé parkoviště a přístupová komunikace jsou ve vlastnictví Ing. Vladimíra Hrbka, Proftova 300/28, Poděbrady a na základě práva stavby a věcných břemen přenechána k užívání vlastníku nemovitosti.

1. Poděbrady

Prodejna Jysk se rozkládá na parcele St. 51, která je společně s parkovištěm (parcels 85/17) registrována na LV 330, k.ú. Kluk a ve vlastnictví Ing. Vladimíra Hrbka, Proftova 300/28, Poděbrady.

2. Mariánské Lázně

Prodejny JYSK, s.r.o. a FAST ČR, a.s. se rozkládají na pozemcích St. 3359 (605 m²) a St. 3360 (1,134 m²). Pozemky 298/2 (2,995 m²), 1165/27 (53 m²), 1165/28 (58 m²) a 1165/29 (71 m²) pokrývá parkoviště, komunikace a okolní zeleň.

Poděbrady

Nemovitost zahrnuje jednopodlažní prodejnu nábytku s administrativním a skladovým zázemím. Konstrukčně se jedná o železobetonový skelet s plochou střechou a pláštěm tvořeným kombinací zateplených sendvičových panelů a skla (výlohy). Nemovitost je pronajata nájemci JYSK, s.r.o.

Mariánské Lázně

Retail park Mariánské Lázně zahrnuje prodejnu FAST ČR, a.s. (Planeo Elektro) situovanou v severní části areálu a prodejnu JYSK, s.r.o. situovanou v jižní části. Specifikace obou nemovitostí je obdobná a zahrnuje v obou případech jednopodlažní objekty s potřebným skladovým a administrativním zázemím. Nemovitost je k datu ocenění pronajata 2 nájemcům, FAST ČR, a.s. (Planeo Elektro) a JYSK, s.r.o.

ZDR Retail TT s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail TT s.r.o., je společnost, jejíž hlavní majetek tvoří dvě komerční nemovitosti a) Soubor nemovitostí evidovaný na LV 3731, k.ú. Tanvald na adrese Krkonošská 668, Tanvald a b) Soubor nemovitostí evidovaný na LV 3151, k.ú. Třemošná na adrese Zálužská 1194, Třemošná.

Tanvald

Nemovitost je přízemní montovaná hala. Průčelí je prosklené. Hala je rozdělena na 5 maloobchodních jednotek, z nichž každá má samostatný vstup. Tanvald - Nemovitost je pronajímána šesti nájemcům: ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., KiK textil a Non-Food spol. s r.o., Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o., V+J OBUV, s.r.o., SUPER PET, a.s., Alza.cz a.s. - Alza box.

Třemošná

Nemovitost je přízemní montovaná jednodílná halu. Svislé nosné konstrukce jsou z cihelných bloků a železobetonových pilířů. Třemošná - Nemovitost je pronajímána dvěma nájemcům: KiK textil a Non-Food spol. s r.o. a PressMedia spol. s r.o.

B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU

Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávajících odborné činnosti na finančním trhu. Členem výboru může být pouze člověk, který je nezávislý (§ 271 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Členy Výboru odborníků jsou:

- | | | |
|----|---------------|--------------------------------------|
| a) | Marek Pohl | člen výboru odborníků od 1. 11. 2019 |
| b) | Aleš Kadlečík | člen výboru odborníků od 6. 11. 2019 |
| c) | Jakub Štěpán | člen výboru odborníků od 6. 11. 2019 |

C. ÚDAJE O PODSTATNĚ ZMĚNĚ V PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PENĚŽNÍCH TOKŮ SPOJENÝCH S DRŽENÍM NEMOVITOSTÍ NEBO S ÚČASTMI V NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH

Podfond nemá informace o předpokladu změny peněžních toků spojených s účastmi v nemovitostních společnostech nebo s držením nemovitostí.

D. ÚDAJE O ZAMÝŠLENÉM PRODEJI NEMOVITOSTI NEBO ÚČASTI V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI V DOBĚ DO 2 LET ODE DNE NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI NEBO PŘED UPLYNUTÍM PŘEDPOKLÁDANÉ DOBY INVESTICE

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

E. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii.

F. POPIS DŮVODŮ NEDODRŽENÍ INVESTIČNÍCH LIMITŮ, DOŠLO-LI K NĚMU V ROZHODNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

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

Pandemie Covid-19 neměla na Podfond negativní dopad. Investiční společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále Podfond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy neohrožuje pandemie Covid-19 předpoklad nepřetržitého trvání Fondu a jeho Podfondu, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

Zásadní událostí v úvodu roku 2022, a z historického pohledu pravděpodobně i jedna z nejzásadnějších geopolitických událostí posledního století, byl bezesporu vpád ruské armády na území Ukrajiny a rozpoutání otevřeného válečného konfliktu.

To, co do té doby vypadalo pouze jako ruské stupňování tlaku na západ a posilování jeho vyjednávací pozice, se změnilo v iracionální konflikt, který nemá v Evropě 21. století místo.

Síla dopadu konfliktu do aktuálního i budoucího vývoje bude (mimo jiné) funkcí délky trvání konfliktu a udržení jednotného postoje západu. Je pravděpodobná akcelerace nyní již tak vysokých inflačních tlaků s dopadem do ekonomické výkonnosti v delším období. To bude pramenit z raketového růstu cen energetických a za nějakou dobu i zemědělských komodit. Evropská centrální banka tak bude muset pečlivě zvažovat bezprostřední dopady na výši inflace a to, jak se tento vývoj dlouhodobě projeví v poklesu spotřebitelské poptávky. Domácnosti si v průběhu uplynulých dvou let vytvořily solidní úspory, ty se však budou v následujících měsících zmenšovat právě na úkor rostoucích cen komodit, energií, potravin a jiného zboží. Dopady do jednotlivých ekonomik a společností budou individuální. Lépe by si tak mohla vést, od Evropy, vzdálenější americká ekonomika. Evropa naopak může těžit ve střednědobém horizontu z nedávného „sjednocení“ svých občanů a politiků, přičemž zároveň bude docházet k novým potřebným investicím v mnoha sektorech.

Tento konflikt doposud neměl na Podfond negativní dopad. Investiční společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále Podfond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy konflikt na Ukrajině neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

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

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Podfond v roce 2022 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2022 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií, tj. zejména investováním do nemovitostí v České a Slovenské republice se zohledněním principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků akci, limity a výnosovým očekáváním investorů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfonde, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfonde.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONDU vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Cílem řízení rizik Fondu je minimalizace rizik souvisejících s činností Fondu při dodržení investiční strategie Fondu.

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko – toto riziko Investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání – tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem bonitních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfonde a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfonde na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Podfonde je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfonde, kterým je renomovaná banka.
- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti - tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabyvacím titulu nemovitosti.

- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem - riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti.
- j) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. Dluhy Podfondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Podfondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Podfondu.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRAŇÍ

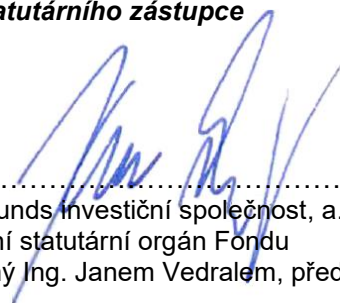
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Čestné prohlášení

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci Fondu, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

Datum sestavení 29. dubna 2022

Podpis statutárního zástupce



.....
Conseq Funds investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

IV. Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě a účetní závěrce

Zpráva nezávislého auditora

**ZDR Public, podfond
Real Estate společnosti
ZDR Investments Public
SICAV a.s.**

za ověřované období
od 1.1.2021 do 31.12.2021

Identifikace účetní jednotky

Firma: **ZDR Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.**

IČ: 08 63 10 00

Sídlo: Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1

Právní forma: Akciová společnost

Spisová značka: B.24824, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.

140 00 Praha 4, Antala Staška 2027/79
Tel.: +420 222 826 311, E-mail: audit@tpa-group.cz, www.tpa-group.cz
Pobočky: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565
IČO: 60203480, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

Albánie | Bulharsko | Černá Hora | Česká republika | Chorvatsko | Maďarsko
Polsko | Rakousko | Rumunsko | Slovensko | Slovinsko | Srbsko



A Baker Tilly
Europe Alliance member

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti ZDR Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti ZDR Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti 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 skutečností

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 2 přílohy účetní závěrky, která popisuje nesrovnatelnost období z důvodu vzniku Společnosti ke konci roku 2019. Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 2 přílohy účetní závěrky ohledně srovnatelného období, které nebylo vykázáno dle IFRS 9. Tyto skutečnosti nepředstavují výhradu.

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 zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Naš 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 s 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 a
- statní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

30

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

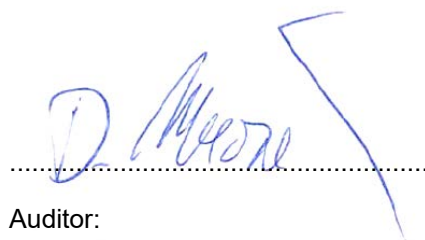
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti 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 Společnosti 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 Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost 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 společnosti 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 29.4.2022



Auditor:
Ing. David Mrozek
číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.
Antala Staška 2027/79, Praha 4
číslo oprávnění 080 KAČR

V. Účetní závěrka

ZDR Public, podfond Real Estate

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2021**

ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2021

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za bankami	3	250 717	87 035
v tom: a) splatné na požádání		120 724	87 035
b) ostatní pohledávky		129 994	0
Pohledávky za nebank. subjekty	4	372 091	131 004
v tom: a) ostatní pohledávky		372 091	131 004
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	692 997	323 404
v tom: b) v ostatních subjektem		692 997	323 404
Ostatní aktiva	6	5 665	0
Náklady a příjmy příštích období	7	76	0
Aktiva celkem		1 321 547	541 443
Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky z dluhových cenných papírů	8	126 100	0
z toho: a) emitované dluhové cenné papíry		126 100	0
Ostatní pasiva	9	14 587	9 340
Výnosy a výdaje příštích období	10	72	752
Rezerva na daň	11	0	0
Kapitálové fondy	12	1 085 811	496 494
Oceňovací rozdíly z majetku	12	0	38 916
z toho: c) z majetkových účastí		0	38 916
Nerozdělený zisk z předchozích období	12	34 856	0
Zisk za účetní období		60 122	-4 060
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		1 180 789	531 351
Pasiva celkem		1 321 547	541 443



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY
K 31. PROSINCI 2021

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Hodnoty předané k obhospodařování	14	1 180 789	531 351
Pohledávky z pevných termínových operací	13	329 811	0
Poskytnuté zástavy		692 873	279 710
Podrozvahová aktiva celkem		1 510 600	811 061

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Přijaté zástavy	13	127 634	131 004
Závazky z pevných termínových operací	13	324 146	0
Podrozvahová pasiva celkem		451 780	131 004

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2021 DO 31. PROSINCE 2021

tis. Kč	Poznámka	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	20 386	6 394
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		0	0
Náklady na úroky	16	-2 271	0
Náklady na poplatky a provize	17	-1 122	-19
Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	71 027	6
z toho: realizované		204	6
: nerealizované		70 824	0
Ostatní provozní výnosy	19	0	0
Ostatní provozní náklady	20	0	-16
Správní náklady	21	-27 899	-10 424
v tom: a) náklady na zaměstnance		-857	-369
z toho: aa) mzdy a platy		-641	-276
ab) sociál. a zdrav. pojištění		-217	-93
b) ostatní správní náklady		-27 041	-10 055
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	22	60 122	-4 060
Daň z příjmů	23	0	0
Zisk za účetní období po zdanění		60 122	-4 060



1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

ZDR Public, podfond Real Estate, podfond ZDR Public SICAV a.s., (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem Fondu do seznamu podfondů vedeného Českou národní bankou ke dni 1. listopadu 2019. Podfond je podfondem fondu ZDR Investments Public SICAV, a.s. (dále jen „Fond“).

Fond je fondem kolektivního investování ve smyslu § 92 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje prostředky od veřejnosti.

Účelem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení prostředků Fondu měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí v České a Slovenské republice. Za tímto účelem může Fond nabývat jak účasti v nemovitostních společnostech, tak přímo nemovitosti. Fond je fondem nemovitostí ve smyslu § 51 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, který investuje do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategii Fondu upravuje jeho statut.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Investiční akcie Fondu jsou zaknihovanými cennými papíry na jméno a nemají jmenovitou hodnotu.

Společnost zahájila vydávání investičních akcií Fondu dne 1. listopadu 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008044658. Ke dni 31. prosince 2021 Společnost eviduje 998 397 906 ks (2021: 479 365 310 ks) vydaných investičních akcií Fondu.

Obhospodařovatelem Fondu je Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (dále jen „Společnost“).

Společnost je **statutárním orgánem**.

Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO: 452 44 782 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem Fondu je TPA Audit, s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 - Krč, IČO: 602 03 480 (dále jen „Auditor“).



2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Dopad změny vyhlášky č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018 byl proveden na základě povinnosti aplikace § 4a vyhlášky pro Podfond až k 1.1.2021. Srovnatelné údaje k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny a tudíž nejsou porovnatelné.

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

Fond byl založen ke konci kalendářního roku 2019, a proto má předchozí (prodloužené) účetní období od 1.10. 2019 do 31.12.2020. Aktuální účetní období má Fond od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.

Reálné hodnoty kótovaných investic na aktivních trzích jsou založeny na aktuálních poptávkových cenách (finanční aktiva) nebo nabídkových cenách (finanční závazky). V případě, že neexistuje aktivní trh pro finanční nástroj, Společnost stanovuje reálnou hodnotu finančních nástrojů Fondu za použití oceňovacích metod, které zahrnují použití ocenění za běžných tržních podmínek, analýzy diskontovaných peněžních toků, opční cenové modely a ostatní oceňovací metody běžně používané účastníky trhu. Oceňovací metody odrážejí současné podmínky na trhu v den ocenění, které nemusí odpovídat podmínkám na trhu před nebo po dni ocenění. Ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo použité metody, aby se ujistilo, že dostatečně odrážejí současné podmínky trhu včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.



2 Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:
ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za příslušný dluh uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

b) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnek, z krátkodobých úložek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy“.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnek a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

d) Výnosové poplatky a provize

Poplatky a provize jsou vykazovány na aktuálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.

e) Výnosy z dividend

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy ze zahraničních cenných papírů jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně. V situaci, kdy je podíl na zisku z emitovaného nástroje, který na straně emitenta nesplňuje podmínky pro vykázání jako kapitálový nástroj, budou tyto výplaty vykázány jako finanční výnos obdobný úrokovému (tj. výnos z dluhového nástroje), pokud Fond bude mít k datu výplaty podílu tyto informace k dispozici. Výnosy z dividend jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „výnosy z akcií a podílů“.

f) Finanční nástroje – metody účinné od 1.1.2021

Od 1. ledna 2021 Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků.

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického „amortized cost“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického „fair value through other comprehensive income“);
- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického fair value through profit or loss);

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Strategie „Držet a inkasovat“ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Společnost se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snižena o splátky jistiny, snižena nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toků z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. „smíšený“ obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázané v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nesplňují SPPI test, finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií AC; (z anglického „amortized cost“) a FVOCI; (z anglického „fair value through other comprehensive income“) a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

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. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia 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 portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia 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 portfolia finančních 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 posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

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

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

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

Vzhledem k povaze činnosti Fondu a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují reálnou hodnotou (FVTPL) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“.

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty se účtuje ke dni vypořádání, s výjimkou derivátů. Ode dne, kdy se Fond zaváže ke koupi těchto aktiv, se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn reálných hodnot těchto aktiv.

Oceňování

Následně po prvotním zaúčtování se všechny nástroje oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty přeceňují na reálnou hodnotu.

Zisky a ztráty z následného přecenění

Zisky a ztráty z následného přecenění finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv v důsledku očekávaných úvěrových ztrát (impairment)

Vzhledem k tomu, že všechna finanční aktiva Fondu jsou vykázána v reálné hodnotě, tak Fond nevykazuje ztrátu ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát.

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Fond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Investice do majetkových účastí

Investičními aktivy Fondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Fond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Fond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjiřitelná a fond využívá v souladu s IFRS 9 možnost přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu do Výkazu zisku a ztráty.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

iii. Smlouvy o financování cenných papírů

Cenné papíry koupené nebo zapůjčené na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo smlouvy) se nevykazují v rozvaze. Cenné papíry prodávané nebo půjčené na základě smluv o zpětné koupi (repo smlouvy) jsou ponechány v jejich původním portfoliu. Podkladové peněžní toky jsou vykázány ke dni vypořádání jako „Pohledávky za bankami“, „Pohledávky za klienty“, „Závazky vůči bankám“ a „Závazky vůči klientům“.

Cenné papíry přijaté na základě reverzní repo smlouvy a prodané třetím stranám jsou zachyceny v reálné hodnotě jako závazky k obchodování. Závazky z obchodování s dluhovými cennými papíry jsou v případě Krátkých prodejů (Short sell) vykázány jako „Závazky z dluhových cenných papírů“ a v ostatních případech jako „Ostatní pasiva“, „Závazky k obchodování s akciemi“ jsou vykázány jako „Ostatní Pasiva“.

iv. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Cenné papíry pořízené v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou při prvotním ocenění zaúčtovány v reálné hodnotě (zpravidla transakční cena), a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáváním finančního aktiva nebo finančního závazku jsou účtovány přímo proti účtům nákladů nebo výnosů. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Spotové nákupy a prodeje jsou účtovány k datu vypořádání obchodu. Změna reálné hodnoty cenného papíru mezi datem obchodu a datem vypořádání je účtována do zisku nebo ztráty z finančních operací. Forwardové obchody jsou zachyceny jako deriváty. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy z cenných papírů.

iv. Finanční deriváty

Finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Fond negativní.

Deriváty vložené do jiných finančních nástrojů, kdy hostitelský nástroj nesplňuje definici finančního aktiva dle IFRS 9, jsou vykazovány jako samostatné deriváty v případě, že jejich rizika a charakteristiky úzce nesouvisí s riziky a charakteristikami hostitelské smlouvy a hostitelská smlouva není vykázána v reálné hodnotě proti účtům nákladů nebo výnosů.

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

iv. Emitované podílové listy vydávané fondem

Cenné papíry emitované Fondem (podílové listy/investiční akcie) vzhledem k povinnosti odkupu Fondem nesplňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a jsou tedy finančním závazkem. Podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D nicméně umožňují i některé finanční závazky klasifikovat jako kapitálový nástroj.

Fond vykazuje v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované nástroje (podílové listy – PL) jako kapitálový nástroj.

v. Pohledávky

Pohledávky Fondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Pohledávky za nebankovními subjekty – pohledávky za nebankovními subjekty jsou součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulu půjček). Z těchto důvodů se neoceňují přímým výpočtem reálné hodnoty, neboť by došlo v hodnotách ocenění majetkových účastí k zrcadlové změně ocenění opačným způsobem.

Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

vi. Finanční závazky

Fond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování a nebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Fondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje)

Finanční závazky je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Fondu v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL)



Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem Fondu.

g) Finanční nástroje – metody účinné do 31.12.2020

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Společnost používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Společnosti tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

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

Ostatní pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(g) Finanční nástroje – metody účinné do 31.12.2020

Finanční deriváty

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

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

(e) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

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

(h) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

(i) 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 vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Dlouhodobý hmotný majetek

V souladu s českými účetními předpisy Fond klasifikuje investice nad 40 tis. Kč do dlouhodobého hmotného majetku jako dlouhodobý hmotný neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného neprovozního majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve fondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve fondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů. Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

(k) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem – účetní postup do 31.12.2020

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem zastoupená Společností, v němž Fond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve fondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve fondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

(l) Daň z příjmů a odložená daň

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

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Ostatní aktiva.



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

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(m) Daň z přidané hodnoty

Vzhledem k tomu, že Fond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), veškerá plnění DPH na vstupu se stávají součástí vynaložených nákladů.

(n) Spřízněné strany

Spřízněné strany Fondu jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 23 přílohy.

(o) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

(p) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Fond od 1.1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

Aplikace účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje a nových účetních metod jsou převážně uvedeny v bodě 2 písmeno f) a bodech 3, 25 a 26 této přílohy.



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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(n) Změny účetních metod (pokračování)

Prvotní aplikace IFRS 9

Oceňovací kategorie

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků dle vyhlášky č. 501/2002 účinné do 31.12.2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS 9 k 1. lednu 2021 a vliv změn ve vykazování finančních aktiv a finančních závazků v souvislosti s aplikací účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje.



1. ledna 2021		Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Vliv změn v účetních pravidlech - Reklasifikace	Vliv změn v účetních pravidlech - Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>	Bod						
Finanční aktiva							
Pohledávky za bankami	3	FVTPL	FVTPL	87 035	0	0	87 035
Pohledávky za nebankovními subjekty	4	FVOCI	FVTPL	131 004			131 004
Dluhové cenné papíry		FVTPL	FVTPL	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	FVOCI	FVTPL	323 404	0	0	323 404
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	6	FVTPL	FVTPL	0	0	0	0
Náklady a příjmy příštích období		FVTPL	FVTPL	0	0	0	0
Finanční aktiva celkem				541 443	0	0	541 443

1. ledna 2021		Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Vliv změn v účetních pravidlech - Reklasifikace	Vliv změn v účetních pravidlech - Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>	Bod						
Finanční závazky							
Závazky vůči bankám		FVTPL	FVTPL	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	8	FVTPL	FVTPL	0	0	0	0
Ostatní pasiva -závazky	9	FVTPL	FVTPL	9 339	0	0	9 339
Finanční závazky celkem				9 339	0	0	9 339

Veškerá finanční aktiva a závazky jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL), protože pro Fond je použit obchodní model řízení na bázi reálné hodnoty.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(n) Změny účetních metod (pokračování)

Čistý dopad z přechodu na IFRS 9 na vlastní kapitál

Následující tabulka ukazuje čistý dopad z přechodu na IFRS9 na Kapitálové fondy a Nerozdělený zisk nebo neuhrazenou ztrátu z předchozích období:

<i>v tis. Kč</i>	Dopad z aplikace IFRS 9 k 1.1.2021
Kapitálové fondy	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	496 494
Reklasifikace emitovaných CP z kapitálových fondů do finančních závazků	0
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	496 494
Oceňovací rozdíly	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	38 916
Reklasifikace Oceňovacích rozdílů z majetkových podílů do výsledků hospodaření minulých let	-38 916
Zaúčtování očekávaných úvěrových ztrát (ECL) dle IFRS 9 (vč. ECL pro úvěrové přísliby a finanční záruky)	-0
Dopad odložené daně z reklasifikace majetkových podílů	0
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	-4 060
Reklasifikace Oceňovacích rozdílů z majetkových podílů do výsledků hospodaření minulých let	38 916
Zaúčtování očekávaných úvěrových ztrát (ECL) dle IFRS 9 (vč. ECL pro úvěrové přísliby a finanční záruky)	- 0
Dopad odložené daně	0
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	34 856

(o) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Fond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Standardy přijaté EU



i. Novelizace IFRS 16 Leasingy, Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021

(Účinná pro roční období začínající 1. dubna 2021 nebo později. Dřívější použití je povoleno, včetně v účetních závěrkách, které nejsou k 31. březnu 2021 schváleny k vydání.)

Novelizace o jeden rok prodlužuje období, po které může nájemce použít praktické zjednodušení při účtování o slevách z nájemného v přímém důsledku pandemie COVID-19.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(o) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti (pokračování)

Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2021

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje

Novelizace objasňuje, že při posuzování, zda ke směně dluhových nástrojů mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem došlo za podmínek, které jsou podstatně rozdílné, mohou poplatky zahrnuté v diskontované současné hodnotě peněžních toků podle nových podmínek zahrnovat pouze poplatky uhrazené či obdržené mezi dlužníkem a věřitelem, a to včetně poplatků uhrazených či obdržených dlužníkem či věřitelem jménem druhého z nich.

ii. Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 Leasingy

Novelizace z ilustrativního příkladu č. 13, který je přílohou IFRS 16, odstraňuje zmínku o náhradě nájemci ze strany pronajímatele za zdokonalení předmětu nájmu i vysvětlení způsobu, jakým nájemce o této náhradě účtuje.

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií: (Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Novelizace upřesňuje, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práva účetní jednotky odložit vypořádání ke konci účetního období. Právo účetní jednotky odložit vypořádání o minimálně 12 měsíců od data účetní závěrky nemusí být nepodmíněné, avšak musí mít věcný důvod. Klasifikace není ovlivněna záměry nebo očekáváními vedení, zda a kdy hodlá účetní jednotka toto právo uplatnit. Novelizace rovněž zavádí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

ii. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2 – Úsudky o významnosti – Zveřejňování účetních pravidel

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

iii. Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(o) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabývaly účinnosti (pokračování)

iv. Novelizace IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň související s aktiva a závazky vyplývajícími z jediné transakce

Novelizace zužuje rozsah výjimky při prvotním vykázání tak, že se neuplatní na transakce, které vedou ke vzniku shodných přechodných rozdílů (zdanitelných a odečitatelných), které jsou předmětem započtení. Účetní jednoty tak nebudou muset účtovat o odložené daňové pohledávce a odloženém daňovém závazku z přechodných rozdílů vznikajících při prvotním vykázání leasingu a rezervy na ukončení provozu.

v. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).

Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Fond neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Fondu v budoucích účetních obdobích.

(p) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním investičních akcií jsou vykazovány ve fondovém kapitálu Fondu. Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady podílníků jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.



(q) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.



3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

i. Oceňování nemovitostí a majetkových účastí

Investiční společnost zřizuje jako svůj orgán Výbor odborníků. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů Výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem Výboru může být pouze člověk, který je nezávislý důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni všichni členové. Usnesení je přijato, jestliže pro jeho přijetí hlasovala většina členů.

Výbor odborníků je povinen sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast. Výbor odborníků dále posuzuje ocenění nemovitostí v majetku Fondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí. Výbor odborníků je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31.12. a 30.6. každého kalendářního roku, pro účely určení aktuální hodnoty podílového listu Fondu:

- a) určit hodnotu nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast,
- b) zabezpečit určení hodnoty účasti Fondu v nemovitostní společnosti.

Takto stanovená hodnota se pro účely oceňování výše uvedených majetkových hodnot a pro účely stanovování aktuální hodnoty podílového listu považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětných aktiv.

Pro sledování a určení hodnoty nemovitostí v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena Výboru odborníků.

Hodnota nemovitostí vložených v majetkových účastech fondu byla stanovena znaleckým posudkem člena výboru odborníků výnosovou metodou, mezi jejíž významné nepozorovatelné vstupy patří především uvažovaná kapitalizační míra a neobsazenost. Hodnota majetkových účastí byla následně stanovena substanční metodou.

Na základě tohoto posouzení jsou nemovitosti v majetku fondu oceňovány reálnou hodnotou do vlastního kapitálu a majetkové účasti v majetku Fondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.



3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY (POKRAČOVÁNÍ)

ii. Posouzení obchodních modelů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků), tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu (viz bod 2 písm. f) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Fond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Fond určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Fondu, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.

Fond sleduje finanční aktiva, která jsou odúčtována před datem splatnosti, aby porozuměl důvodu jejich prodeje a zda jsou tyto důvody konsistentní s cílem, pro nějž je aktivum drženo. Sledování je součástí průběžného hodnocení Fondu, zda je obchodní model, v jehož rámci jsou zbývající aktiva držena, nadále vhodný, a pokud ne, zda došlo ke změně obchodního modelu, a tedy i potenciální změně klasifikace těchto aktiv. Žádné takové změny nebyly během vykazovaného období třeba.

iii. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 32.



3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Běžné účty u bank	250 717	87 035
Z toho : a) splatné na požádání	120 724	87 035
b) reverzní REPO úvěr	129 994	0
Celkem	250 717	87 035

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	372 091	131 004
Celkem	372 091	131 004

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 23 přílohy.

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za stejných podmínek a úrokových sazeb, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným klientům a podle názoru vedení Společnosti nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2021 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2021						
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	500 E	100%	100%	55 940
ZDR Retail Staré Město s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	43 320
ZDR Retail Čáslav s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	46 330
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	93 700
ZDR Retail Klatovy s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	49 470
ZDR Retail Kuřim s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0	100%	100%	36 600
ZDR Retail Púchov s.r.o.*	Bratislava	Pronájem nemovitostí	5 EUR	100%	100%	34 740



5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

tis. Kč						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2021						
ZDR Retail Svetlá s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0	100%	100%	42 317
ZDR Retail Netolice s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	20 180
ZDR Retail Chodov s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	34 250
ZDR Holdco Senec s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 EUR	100%	100%	34 633
ZDR Flex Space Plzeň s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	121 440
ZDR Retail MPL s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	48 290
ZDR Retail TT s.r.o.*	Praha 1	Pronájem nemovitostí	200	100%	100%	31 663
ZDR Holdco Senec II s.r.o.	Bratislava	Pronájem neovistostí	5EUR	100%	100%	124
Celkem						692 997

* Společnost je auditovaná.

Reálná hodnota byla stanovena na základě ocenění vypracovaného členy výboru odborníků.

Fond k 31. prosinci 2020 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2020						
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	13 123	100%	100%	53 200
ZDR Retail Staré Město s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	43 694
ZDR Retail Čáslav s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	500	100%	100%	40 000
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0	100%	100%	87 050
ZDR Retail Klatovy s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0	100%	100%	39 300
ZDR Retail	Praha 1	pronájem	0	100%	100%	29 540



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

Kuřim s.r.o.*	nemovitostí				
ZDR Retail	Pronájem				
Púchov s.r.o.*	Bratislava nemovitostí	131	100%	100%	30 620
Celkem		13 954			332 404

Reálná hodnota byla stanovena na základě ocenění vypracovaného členy výboru odborníků.

6 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Kladná hodnota FX forward	5 665	0
Celkem	5 665	0

7 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Příjmy příštích období – (nevyfakturované náklady na pořízení obchodních podílů)	76	0
Celkem	76	0

8 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Emitovaný dluhopis	126 100	0
Celkem	126 100	0

Rozhodnutím emitenta ZRD Investment Public SICAV a.s., jednající na účet podfondu ZDR Public, podfond Real Estate byla dne 8. června 2021 schválena emise Dluhopisů. Název Emise je ZDR Investments/0.0, zkrácený název je ZDR I.P.S.O,00/22, ISIN CZ0003533119. Jedná se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu v předpokládané jmenovité hodnotě 130 000 000 Kč splatné v roce 2022. Emisní kurz 96,5635% jmenovité hodnoty. Datum emise 28.června 2021. Reálná hodnota k 31.12.2021 byla stanovena dle kotace na Bloomberg.

9 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky dodavatelé	749	2 259
Zúčtování se státním rozpočtem	19	20
Zúčtování sociální a zdravotní pojištění	58	19
Závazky – odměny členů VO	96	29
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné účty pasivní	13 664	7 013



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

Ostatní závazky		0
Celkem	14 587	9 340

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2021 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 218 tis. Kč (2020: 170 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 7 638 tis. Kč (2020: 3 272 tis. Kč), výkonnostní odměnu ve výši 5 712 tis. Kč (2020: 3 498 tis. Kč) a odměnu Depozitáři ve výši 97 tis. Kč (2020: 73 tis. Kč).

Dodavatelské závazky k 31. prosinci 2021 představují závazky z titulu dosud neuhrazených dodavatelských faktur a neuhrazených částí kupních smluv při pořízení akvizic ve výši 749 tis. Kč (2020: 2 259 tis. Kč), mezd a příslušných odvodů ve výši 154 tis. Kč (2020: 48 tis. Kč), odvodu DPH a daně za zaměstnance ve výši 19 tis. Kč (2020: 20 tis. Kč).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 obsahují závazky po splatnosti do max. 2 měsíců.

10 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Výdaje příštích období	72	753
Celkem	72	753

Výdaje příštích období zahrnují předpokládané náklady na pořízení obchodního podílu ZDR Retail Púchov ve výši 52 tis. Kč a obchodního podílu ZDR Retail Chodov ve výši 19 tis. Kč.

11 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31. prosinci 2021 netvořil rezervu na daň z příjmů vzhledem k zápornému daňovému základu.



12 FONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Fondový kapitál Fondu (tis. Kč)	1 180 788 804,52	531 351
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	998 397 906	479 365 310
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,1826	1,1084

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (fondového kapitálu) Fondu připadající na jednu investiční akcii. Fondovým kapitálem Fondu se rozumí hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů Fondu.

ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

Investiční akcie jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě Fondového kapitálu Fondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií
Zůstatek k 1. listopadu 2019	0	0
Prodané Investiční akcie	540 318 227	561 808
Odkoupené Investiční akcie	-60 952 917	-65 314
Zůstatek k 31. prosinci 2020	479 365 310	496 494

	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií
Zůstatek k 1. lednu 2021	479 365 310	496 494
Prodané Investiční akcie	551 023 169	625 378
Odkoupené Investiční akcie	-31 990 573	-36 061
Zůstatek k 31. prosinci 2021	998 397 906	1 085 811

Rozdělení zisku

Zisk za rok 2021 ve výši 60 122 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků minulých období.

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	38 916
Odložená daň	0	0
Celkem	0	38 916

12 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2020

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. listopadu 2019	0	0	0	0	0
Prodej podílových listů	0	561 808	0	0	561 808
Odkup podílových listů	0	-65 314	0	0	-65 314



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

Změna oceňovacího rozdílu k majetkové účasti	38 916	0	0	0	38 916
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-4 060	-4 060
Zůstatek k 31. prosinci 2020	38 916	496 494	0	-4 060	531 351

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2021

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Reklasifikace dle IFRS9 k 1.lednu 2021	-38 916	0	38 916	0	0
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	496 494	38 916	-4 060	531 351
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	-4 060	4 060	0
Prodej podílových listů	0	625 378	0	0	625 378
Odkup podílových listů	0	-36 061	0	0	-36 061
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	60 122	60 122
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	1 085 811	34 856	60 122	1 180 789

13 PŘIJATÉ A POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY A POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

Poskytnuté zástavy představují hodnotu zastavených podílů obchodních společností ve prospěch bank, poskytnutých na zajištění investičních úvěrů. Obchodní podíly jsou zastaveny ve prospěch Equa Bank, České spořitelny, a.s. a UniCredit Bank Slovakia a. s. a Raiffeisenbank a.s. a Tatra banka a.s. Dále byla poskytnuta zástava společnosti Conseq Investment Management a.s. a to na dobu do úplného splacení dluhopisů vydaných povinným, jako emitentem, ve výši 130.000.000 Kč, s datem konečné splatnosti 28. června 2022

Fond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru ve formě CP v hodnotě 127 634 tis. Kč.

Fond uzavřel dne 21. prosince 2021 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obou obchodů 22 července 2022. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem. Přijaté zajištění k poskytnutým úvěrům dceřinným společnostem jsou ve formě bianco směnek.

14 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 1 180 789 tis. Kč k 31. prosinci 2021 (2020: 531 351 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.



15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	20 312	5 804
Úroky z REPA	74	590
Celkem	20 386	6 394

16 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2021	2020
Úroky bankovní	0	0
Úroky z cenných papírů	2 271	0
Celkem	2 271	0

17 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2021	2020
Bankovní poplatky	145	19
Poplatky a provize trhu	977	0
Celkem	2 122	19

18 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2021	2020
Měnové operace a kurzové rozdíly	-3 223	6
Forwardové operace	5 665	0
Obchodování s cennými papíry	1 948	0
Zisk z přecenění obchodních podílů	66 637	
Celkem	71 027	6

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	0	0
Celkem	0	0

20 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Jiné provozní náklady	0	16

Celkem	0	16
--------	---	----

21 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Náklady na zaměstnance	857	369
Náklady na obhospodařování Fondu	25 550	9 529
Náklady na služby Depozitáře	992	354
Náklady na odměnu auditorské společnosti	242	169
Daně a ostatní poplatky	2	3
Poradenství daňové a právní	256	0
Celkem	27 899	10 055

Fond je obhospodařován Investiční společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Náklady na obhospodařování Fondu činily v souladu se statutem Fondu 1,50 % z hodnoty fondového kapitálu Fondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

Náklady na služby Depozitáře jsou stanoveny dle smlouvy s Depozitářem pevnou částkou a jsou odstupňovány dle hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

22 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Daň splatná za účetní období	0	0
Odložená daň	0	0
Celkem	0	0

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2021	2020
Zisk před zdaněním	60 122	-4 060
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné náklady	5 866	0
Nezdanitelné výnosy	72 503	0
Daňový základ	-6 515	0
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	0	0

23 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ (POKRAČOVÁNÍ)



Z důvodu opatrnosti účetní jednotka o odložené daňové pohledávce z titulu daňové ztráty neúčtuje.

24 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Klatovy s.r.o.	5 311	13 000
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	0	36 500
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o.	49 000	43 700
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Světlá s.r.o.	40 514	32 000
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o.	20 018	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Arena Chodov-RACH Chodov s.r.o.	56 819	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o.	85 158	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Holdco Senec s.r.o.	102 640	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Flex Space Plzeň	12 631	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	13 350	6 770



23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)

tis. Kč	2021	2020
Výnosy		
Úrokové výnosy	20 312	5 804
Náklady		
Poplatky za obhospodařování	25 550	9 529

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.

V roce 2020 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Klatovy s.r.o. provozní úvěr ve výši 50 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 5 046 tis. Kč (2020: 13 000 tis. Kč).
K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 265 tis. Kč (2020: 1 194 tis. Kč).
Splatnost úvěru je v roce 2030.

V roce 2020 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. úvěr ve výši 82 500 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 byla jistina splacena Kč (2020: 36 500 tis. Kč).
K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 0 Kč (2020: 2 586 tis. Kč).
Splatnost úvěru je v roce 2030.

V roce 2020 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o. úvěr ve výši 43 700 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 43 700 tis. Kč. (2020: 43 700 tis. Kč).
Prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 5 300 tis. Kč (2020: 1 730 tis. Kč).
Splatnost úvěru je v roce 203036.

V roce 2020 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Púchov s.r.o. úvěr ve výši 32 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 by jistina splacena (2020: 32 000 tis. Kč).
K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 0 Kč (2020: 295 tis. Kč).
Splatnost úvěru byla v roce 2021.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Světlá s.r.o. úvěr ve výši 39 999 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 37 999 tis. Kč.
Prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 2 515 tis. Kč
Splatnost úvěru je v roce 2022.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o. úvěr ve výši 18 880 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 18 880 tis. Kč.
Prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 1 138 tis. Kč.
Splatnost úvěru je v roce 2038.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Arena Chodov s.r.o. úvěr ve výši 62 196 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 53 696 tis. Kč.
Prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 3 123 tis. Kč.
Splatnost úvěru je v roce 2030.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. úvěr ve výši 81 899 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 81 899 tis. Kč.
Prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 3 259 tis. Kč.
Splatnost úvěru je v roce 2031.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Holdco Senec s.r.o. úvěr ve výši 3 990 tis. EUR. K 31. prosinci 2021 činí jistina 3 990 tis. EUR.
Prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 139 tis. EUR.



Splatnost úvěru je v roce 2031.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Flex Space Plzeň s.r.o. úvěr ve výši 12 451 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 12 451 tis. Kč.

Prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 180 tis. Kč.

Splatnost úvěru je v roce 2023.

V roce 2021 realizoval Fond náklady na obhospodařování v celkové výši 25 550 tis. Kč (2020: 9 529 tis. Kč), hrazené společností Conseq Funds investiční společnost, a.s.

24 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	16 856	5 509	3 530	0	20 386	5 509
Náklady na úroky	-2 271	0	0	0	-2 271	0
Náklady na poplatky a provize	- 1 122	-19	0	0	-1 122	-19
Zisk nebo ztráta z finančních operací	75 330	6	-4 303	0	71 027	6
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní náklady	0	-16	0	0	0	-16
Správní náklady	-27 899	-10 424	0	0	-27 899	-10 424

25 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Fond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Závazky

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)



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

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2021			
Pohledávky za bankami	250 717	0	250 717
Pohledávky za nebankovními subjekty	372 091	0	372 091
Účasti s rozhodujícím vlivem	692 997	0	692 997
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	5 665	0	5 665
Závazky z emitovaných cenných papírů	0	-126 100	-126 100
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-14 587	-14 587
Celkem	1 321 470	-140 687	1 180 783



26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 25 (i).

(a) Peníze a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

(b) Akcie

Pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií obchodovaných na tuzemském regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na tuzemském regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg.

Pro stanovení reálné hodnoty zahraničních akcií obchodovaných pouze na zahraničním regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na rozhodujícím zahraničním regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg. Za rozhodující zahraniční regulovaný trh bude považován trh nákupu.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Investiční manažer jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře Fondu.

(c) Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění vypočtenou v systému Bloomberg z relevantních kontribuovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, zvolí Investiční manažer jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře.

Pro stanovení alikvotního úrokového výnosu (AUV) se použije způsob výpočtu uvedený v prospektu daného dluhopisu, popř. způsob výpočtu standardně používaný na trhu, na kterém se dluhopis obchoduje. Výpočet se provádí s použitím systému Bloomberg.

(d) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smluveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(e) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke Dni ocenění.

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Investiční manažer stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Fondu.

(f) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.



Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(g) Ostatní aktiva a závazky

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(h) Přijaté půjčky

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody EIR, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(i) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Fondu.

Majetkové účasti, nemovitosti a pohledávky oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištělná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností, může Administrátor zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost..

Investice do majetkových účastí a nemovitostí jsou znalcem oceňovány zejména s využitím vícefázových modelů (zpravidla dvoufázových a třífázových) diskontovaných peněžních toků.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně. Ocenění pohledávek probíhá při sestavování mezitímních závěrek.

Ostatní investice jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků s tím, že je periodicky porovnávána použitá EIR s vývojem na trhu.

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A závazků (pokračování)

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2021				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	250 717	0	250 717
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	372 091	372 091
Účasti s rozhodující vlivem	0	0	692 997	692 997
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	5 665	0	5 665
Celkem	0	256 382	1 065 088	1 321 470
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky za bankami	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	126 100	0	0	126 100
Ostatní pasiva – ostatní provozní závazky	0	0	14 587	14 587
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0	0
Celkem	126 100	0	14 587	140 687

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá aktiva nebo závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení a rezervy.

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu a analyzuje je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Aktiva						
Ostatní aktiva a pohledávky	76	76	0	0	76	76
Pasiva						
Rezervy	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva a závazky	72	72	0	0	72	72

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Fond se vystavuje vlivu tržního a úvěrového rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Fond získává prostředky od nabyvatelů investičních akcií fondu a investuje je do kvalitních aktiv s cílem dosahovat v krátkodobém až střednědobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách.

V rozhodném období Fond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

V důsledku investic Fondu do nemovitostních společností (viz tabulka níže) je Fond zároveň vystaven riziku, které vyplývá ze změn podmínek na realitním trhu a následnou změnou reálné hodnoty nemovitostí držených v portfoliu. V souladu se statutem Fondu je ustanoven Výbor odborníků, který je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31. prosinci a 30. červnu každého kalendářního roku, stanovit reálnou hodnotu nemovitosti v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		2021	2020
Podíly v nemovit. společnostech			
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.	2019	4,23 %	9,83 %
ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	3,27 %	8,07 %
ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	3,50 %	7,38 %
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	7,10 %	16,08 %
ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,74 %	7,26 %
ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,77 %	5,45 %
ZDR Retail Púchov	2020	2,63 %	5,65 %
ZDR Retail Světlá s.r.o.	2021	3,20 %	0 %
ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,53 %	0 %
ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	2,59 %	0 %
ZDR Reatil Holdco Senec s.r.o.	2021	2,62 %	0 %
ZDR Flex Space Plzeň s.r.o.	2021	9,19 %	0 %
ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	3,65 %	0 %
ZDR Retail TT s.r.o.	2021	2,40 %	0 %

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu, a to zejména na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jímž je Podfond vystaven, je riziko neplnění zákonných a statutárních limitů podfondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jímž je podfond vystaven.

Společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko



Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací riziko. Fond je vystaven úvěrovému riziku zejména z repo operací a reverzních repo operací, riziku selhání Protistrany z obchodů a z dalších operací, kde vzniká expozice vůči Protistraně (např. termínované vklady, dluhopisy, deriváty, pohledávky z běžného obchodního styku, apod.).

Společnost řídí úvěrové riziko Fondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře, apod. Kontrolu dodržování limitů provádí oddělení Risk Managementu. Fond investuje pouze do finančních aktiv (CP), pro které existuje buď rating od externích ratingových agentur, nebo které prošly interním kreditním ratingovým procesem a mají tedy interní kreditní rating. Fond nedrží žádné cenné papíry, které by byly úvěrově znehodnocené, ratingy se tedy pohybují od AAA do CC.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2021

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	250 717	0	0	250 717
Pohl. za nebank. subjekty	269 451	102 640	0	372 091
Účasti s rozhodujícím vlivem	567 560	125 437	0	692 997
Ostatní aktiva	5 665	0	0	5 665
Náklady příštích období	76	0	0	76
Celkem	1 184 149	137 397	0	1 321 547

31. prosince 2020

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	87 035	0	0	87 035
Pohl. za nebank. subjekty	99 004	32 000	0	131 004
Účasti s rozhodujícím vlivem	239 584	83 820	0	323 404
Ostatní aktiva	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0
Celkem	425 623	115 820	0	541 443

Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Banky	0	0
Státní sektor	0	0
Celkem	0	0



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2021					
Úvěry a pohledávky za bankami	250 717	0	250 717	137 634	CP
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	372 091	0	372 091	372 091	Bianco směnky
Účasti s rozhodujícím vlivem	692 997	0	692 997	0	-
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	5 665	5665	5665	0	-
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	0	0	0	0	-

(b) Měnové riziko

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv.

Společnost řídí tržní rizika Fondů, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondů v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2021

31. prosince 2021				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	112	250 605	250 717
Pohl. za nebank. subjekty	0	102 640	269 451	372 091
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	125 437	567 560	692 997
Ostatní aktiva	0	0	5665	5665
Náklady příštích období	0	0	76	76
Celkem aktiva	0	228 189	1 093 357	1 321 547
Emitované dluhové cenné papíry	0	0	126 100	126 100
Ostatní pasiva	0	0	14 587	14 567
Výdaje příštích období	0	0	72	72
Vlastní kapitál	0	0	1 180 789	1 180 789
Celkem pasiva	0	0	1 321 547	1 321 547
Podrozvahová aktiva	0	0	329 811	329 811
Podrozvahová pasiva	0	0	324 146	324 146
Čistá devizová pozice	0	228 189	-222 525	5 665



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(b) Měnové riziko (pokračování)

31. prosince 2020

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	87 035	87 035
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	131 004	131 004
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	83 820	239 584	323 404
Ostatní aktiva	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0
Celkem aktiva	0	83 820	457 623	541 443
Ostatní pasiva	0	0	9 340	9 340
Rezervy	0	0	0	0
Vlastní kapitál	0	0	531 351	531 351
Celkem pasiva	0	0	541 443	541 443
Podrozvahová aktiva	0	0	0	0
Podrozvahová pasiva	0	0	0	0
Čistá devizová pozice	0	83 820	-83 8200	0

(c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb.

Společnost řídí tržní rizika Fondů, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondů v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)
(c) Úrokové riziko (pokračování)

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

31. prosince 2021						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	250 717	0	0	0	0	250 717
Pohl. za nebank. subjekty	0	40 514	12 631	318 946	0	372 091
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	692 997	692 997
Ostatní aktiva	0	0	0	0	5 665	5 665
Náklady příštích období	0	0	0	0	76	76
Celkem aktiva	250 717	40 514	12 631	318 946	698 738	1 321 547
Emitované dluhové cenné papíry	0	126 100	0	0	0	126 100
Ostatní pasiva	14 587	0	0	0	0	14 587
Výdaje příštích období	0	0	0	0	72	72
Fondový kapitál	0	0	0	0	1 180 789	1 180 789
Celkem pasiva	14 587	126 100	0	0	1 180 861	1 321 547
Gap	236 130	-85 586	12 631	318 946	-482 123	0



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)
(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	87 035	0	0	0	0	87 035
Pohl. za nebank. subjekty	0	32 295	0	98 709	0	131 004
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	323 404	323 404
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	87 035	32 295	0	98 709	323 404	541 443
Ostatní pasiva	9 340	0	0	0	0	9 340
Výdaje příštích období	752	0	0	0	0	752
Fondový kapitál	0	0	0	0	531 351	531 351
Celkem pasiva	10 092	32 295	0	0	531 351	541 443
Gap	76 943	32 295	0	98 709	-207 947	0



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Fond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním investičních akcií svých akcionářů.

Společnost řídí riziko likvidity Fondů aplikací těchto nástrojů:

- limity;
- evidenci významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů,
- zátěžovým a zpětným testováním likvidity Fondů v souladu s platnou legislativou;

Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve fondovém kapitálu, nicméně statut Fondu umožňuje zpětný odkup investičních akcií, což představuje největší riziko likvidity Fondu. Výsledný úbytek peněžních prostředků tak nelze spolehlivě odhadnout, a proto je vykázán v následující tabulce jako „Nespecifikováno“. Tabulka člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifiková no	Celkem
Pohledávky za bankami	250 717	0	0	0	0	250 717
Pohl. za nebank. subjekty	0	40 514	12 631	318 946	0	372 091
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	692 997	692 997
Ostatní aktiva	0	0	0	0	5 665	5 665
Náklady příštích období	0	0	0	0	76	76
Celkem aktiva	250 717	40 514	12 631	318 946	698 738	1 321 547
Emitované dluhové cenné papíry	0	126 100	0	0	0	126 100
Ostatní pasiva	14 587	0	0	0	0	14 587
Výdaje příštích období	0	0	0	0	72	72
Fondový kapitál	0	0	0	0	1 180 789	1 180 789
Celkem pasiva	14 587	126 100	0	0	1 180 861	1 321 547



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	87 035	0	0	0	0	87 035
Pohl. za nebank. subjekty	0	32 295	0	98 709	0	131 004
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	323 404	323 404
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	87 035	32 295	0	98 709	323 404	541 443
Ostatní pasiva	9 340	0	0	0	0	9 340
Výdaje příštích období	752	0	0	0	0	752
Fondový kapitál	0	0	0	0	531 351	531 351
Celkem pasiva	10 092	32 295	0	0	531 351	541 443
Gap	76 943	32 295	0	98 709	-207 947	0

(e) Citlivostní analýza

Společnost v pravidelných intervalech provádí citlivostní analýzu fondů formou zejména zátěžových testů. Risk management odpovídá za nastavení hodnot rizikových externích i interních faktorů zátěžových testů. Primárním účelem zátěžových testů je simulovat i málo pravděpodobné události s negativním vlivem na kapitálovou pozici a mají dokumentovat odolnost Fondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek. Hodnoty rizikových parametrů se mění na roční bázi v závislosti na změnách na trzích a změnách v očekáváních regulátorů (ČNB).

Vzhledem k tomu, že aktiva/závazky Fondu jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, citlivostní analýza dokumentuje jak změnu hodnoty investičních nástrojů, tak dopad do vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů.



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(e) Citlivostní analýza (pokračování)

Následující tabulka uvádí citlivost hodnoty nástrojů (a tedy i vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů) na uvedené změny v hodnotě externích faktorů tržních rizik.

tis. Kč	31. prosince 2021		31. prosince 2020	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	51,75%/ 33,12%	0	45%/ 27,45%	0
Změna úrokových sazeb	0,51%	56	1,92%	0
Apresiasi/depreciace měny fondu	4,13%	13 383	21,1%	0
Změna cen na trhu s nemovitostmi	4,66%	0	7,55%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	111 627	30%	38 999

28 VYHODNOCENÍ DOPADU PANDEMIE COVID-19 NA SPOLEČNOST

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

Pandemie Covid-19 neměla na Společnost negativní dopad. Společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále Fond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Společnosti k datu vydání této účetní závěrky neohrožuje pandemie Covid-19 předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, na jehož základě byla tato účetní závěrka připravena. Vedení Společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.



29 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Klíčovou událostí, která se stala od rozvahového dne do data sestavení Účetní závěrky, byl jednoznačně útok Ruské armády na Ukrajinu. Výsledek tohoto konfliktu a jeho dopady jsou zatím do velké míry nejisté, geopolitická rizika zůstávají vysoká.

Tento konflikt doposud neměl na Podfond negativní dopad. Investiční společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále Podfond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy konflikt na Ukrajině neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

29. dubna 2022

Podpis statutárního zástupce

Ing. Jan Vedral

