

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

ZDR INVESTMENTS Public SICAV a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013, Nařízení (EU) č. 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	8
■ Zpráva o vztazích	10
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	15
■ Účetní závěrka	19

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, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852,

A. ÚDAJE O FONDU

Název fondu

ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 24. října 2019, oddíl B, vložka 24824.

IČO

086 31 000

Sídlo

Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 00

Podfondy

ZDR Public, podfond Real Estate
(dále jen „Podfond“)

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. V souladu se stanovami Fondu může Fond vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých Podfondů. Fond nevydává investiční akcie. Fond je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem a má individuální statutární orgán (jednočlenné představenstvo), jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí osoby Fondu

Jediným členem představenstva Fondu je Conseq Funds investiční společnost, a. s.
Vedoucí osobou je Jan Vedral jako pověřený zmocněnec. Prokuristou je Petr Nemerád.

Základní kapitál

Základní kapitál je tvořen 20 ks listinných akcií na jméno (zakladatelské akcie) bez jmenovité hodnoty.

Údaje o cenných papírech

V rozhodném období fond nevlastnil a ni neemitoval žádné cenné papíry.

B. 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

Rybná 682/14, Praha 1 - Staré Město, 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

C. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, údaje o činnosti obhospodařovatele obsahuje výroční zpráva Podfondu.

D. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU ke kterým došlo v průběhu účetního období

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám ve statutu Fondu.

E. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Portfolio manažerem Fondu byla po celé rozhodné období Investiční společnost. Vedoucími osobami společnosti jsou Ing. Jan Vedral, Mgr. Hana Blovká a Mgr. Ing. Petr Nemerád.

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 akcemi 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 ve Společnosti.

F. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

G. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

H. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU,

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář.

I. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

J. IDENTIFIKACE MAJETKU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31.12. 2022
Pohledávky za bankami	144	144
Ostatní aktiva	27 861	27 861

K. VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ V GRAFICKÉ PODOBĚ

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, vývoj hodnoty investiční akcie není u Fondu sledován.

SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,

které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

Fond nebyl během rozhodného období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

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

Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

M. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU

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

V rozhodném období vznikly Fondu náklady na činnost administrátora a obhospodařovatele ve výši 10 184 tis. Kč, z nichž nebylo vyplaceno k 31.12.2022 5 488 tis. Kč. Náklady na audit v rozhodném období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 vznikly ve výši 49 tis. Kč, z nichž nebylo vyplaceno k 31.12.2022 49 tis. Kč. V rozhodném období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 vznikly náklady na investiční poradenství ve výši 41 785 tis. Kč, z nichž nebylo k 31.12.2022 proplaceno 22 200 tis. Kč.

N. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Na účet Fondu nebyly v rozhodném období uskutečněny žádné SFT ani swapy veškerých výnosů

O. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosinec 2022	31. prosinec 2021
Pohledávky za bankami	0,51 %	1 %
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0 %	0 %
Ostatní aktiva	99,49 %	99 %

P. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB,

kteře 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

Fond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2022 činily 158 528 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 137 490 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 2022, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet sedm. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplátila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

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.

Q. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUČÍCH OSOB,

vyplácených 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 Podfondu činily v roce 2022 celkem 130 730 tis. Kč, z toho 125 630 tis. Kč činila pohyblivá složka.

R. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2022 Aktiva v celkové výši 28 005 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 144 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 27 861 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva fondu k 31. prosinci 2022 ve výši 28 005 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 100 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 27 759 tis. Kč a rezervou na daň ve výši 28 tis Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření fondu je k 31. prosinci 2022 ve výši 118 tis. Kč.

II. 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.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy konflikt na Ukrajině neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, 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 jiné finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond bude i nadále sloužit, jako nástroj k vytvoření podfondů. Aktuálně vytvořeným podfondem je ZDR Public, podfond Real Estate. Hlavním cílem Fondu v roce 2023 bude investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků investičních akcií a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Fondu.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO FONDU

Fond vyčlenil veškerou svoji činnost do Podfondu. Na úrovni Fondu tudíž neprobíhá žádná investiční činnost, se kterou by byla spojena rizika. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondu jsou uvedena v části I. výročních zpráv 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 ZAHRAŇÍČÍ

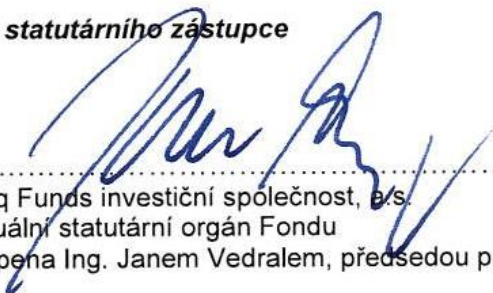
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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 28. dubna 2023

Podpis statutárního zástupce



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

III. Zpráva o vztazích

Fond je akciovou společností, která má dualistickou strukturu orgánů. Orgány Fondu jsou valná hromada, představenstvo, dozorčí rada. Statutárním orgánem je představenstvo, do jehož působnosti patří obchodní vedení Fondu. Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond. Individuálním statutárním orgánem fondu je Investiční společnost, která je zároveň administrátorem, resp. obhospodařovatelem Fondu. Dozorčí rada je kontrolním orgánem.

A. Struktura vztahů mezi osobami ovládajícími a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou osobou

Fond je ovládanou osobou ovládanou svou ovládající osobou panem Mgr. Radkem Hladkým, Šlechtitelská 992, Klánovice, 190 14 Praha 9, dat. nar. 16.04.1976, který disponuje 50 % hlasovacích práv.

Ke konci rozhodného období ovládající osoba prostřednictvím Fondu dále ovládala společnosti ZDR Retail Staré Město s.r.o. (IČO: 294 53 194), ZDR Retail Klatovy s.r.o. (IČO: 091 37 335), ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. (IČO: 091 36 886), ZDR Retail Kuřim s.r.o. (IČO: 047 45 396), ZDR Retail Čáslav s.r.o. (IČO: 017 58 004), ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. (IČO: 018 24 881), ZDR Retail Netolice s.r.o. (IČO: 083 20 241), ZDR Retail Chodov s.r.o. (IČO: 107 83 750), ZDR Flex-space Plzeň s.r.o. (IČO: 274 14 604), ZDR Retail MLP s.r.o. (IČO: 036 97 517), ZDR Retail TT s.r.o. (IČO: 283 77 591), ZDR Retail Bohumín s.r.o. (IČO: 079 62 100), ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. (IČO: 079 58 111) a ZDR Retail Hluboká s.r.o. (IČO: 086 021 40), kde společnost ZDR Investments Public SICAV a.s. držela 100% podíl.

Ke konci rozhodného období ovládající osoba prostřednictvím Fondu dále ovládala společnosti registrované na území Slovenské republiky, a to ZDR Retail Púchov s.r.o. (IČO: 52 30 886), ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. (IČO: 36 840 670), ZDR Retail Senec II s.r.o. (IČO: 367 13 333), ZDR Retail Šamorín s.r.o. (IČO: 53 140 036) a ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. (IČO: 52 966 411), kde společnost ZDR Investments Public SICAV a.s. držela 100% podíl.

Fond jako ovládaná společnost

Obchodní jméno:	ZDR Investments Public SICAV a.s.
Sídlo:	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	086 31 000
Právní forma:	Akciová společnost
Hlavní předmět podnikání:	Shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním akcií a společné investování shromážděných peněžních prostředků na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků těchto akcií, a dále spravování tohoto majetku.
Registrace v obchodním rejstříku:	Sp. zn. B 24824 vedená u Městského soudu v Praze
Statutární orgán Fondu – členové představenstva:	Conseq Funds investiční společnost, a.s., IČO: 248 37 202

B. Úloha ovládané osoby

Fond je investičním fondem podle ustanovení § 154 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Fondu je investovat prostřednictvím Podfondů do aktiv definovaných ve statutu Fondu a získávat na tyto investice prostředky od dalších investorů.

C. Způsob a prostředky ovládání

Způsob a prostředky ovládání jsou v souladu se zákonem. Ovládající osoba je uskutečňuje výkonem akcionářských práv.

D. Přehled jednání

učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky.

V účetním období končícím dne 31. prosince 2022 nebyla učiněna na popud či ve prospěch Mgr. Radka Hladkého nebo jím ovládaných osob žádná právní ani faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Fondu.

E. Přehled vzájemných smluv

mezi Fondem a osobou ovládající nebo mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V účetním období končícím dne 31. prosince 2022 byly platnými tyto smlouvy mezi Fondem a osobou ovládající nebo mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Kuřim s.r.o. dohodu o vyplňovacím právu směnečném, na základě které vzniklo právo vyplnit směnku, která zajišťuje splnění závazků dle smlouvy u úvěru z 04.08.2020 (k 31.12.2022 nebyla dle této smlouvy vystavená směnka vyplněna);
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Kuřim s.r.o. smlouvu o úvěru ve znění dodatků č. 1, 2 a 3;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Kuřim s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Klatovy s.r.o. smlouvu o úvěru ve znění dodatků č. 1, 2 a 3;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Klatovy s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. smlouvu o úvěru ve znění dodatku č. 1, 2 a 3;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Púchov s.r.o. dohodu o vyplňovacím právu směnečném, na základě které vzniklo právo vyplnit směnku, která zajišťuje splnění závazků dle smlouvy u úvěru z 20.11.2020 (k 31.12.2022 nebyla dle této smlouvy vystavená směnka vyplněna);
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Púchov s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. smlouvu o úvěru ve znění dodatku č. 1;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Netolice s.r.o. smlouvu o konsolidaci smluv o zápůjčkách (smlouva o úvěru č. 1) ve znění dodatku č. 1;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Netolice s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;

- Fond uzavřel se společností ZDR HoldCo Senec s.r.o. (po fúzi nástupnická společnost ZDR Retail Senec II s.r.o.) smlouvu o úvěru;
- Fond na mimořádné valné hromadě společnosti ZDR HoldCo Senec s.r.o. (po fúzi nástupnická společnost ZDR Retail Senec II s.r.o.) rozhodl o částečné kapitalizaci poskytnutého úvěru do vlastního kapitálu;
- Fond uzavřel se společností ZDR HoldCo Senec s.r.o. (po fúzi nástupnická společnost ZDR Retail Senec II s.r.o.) smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Chodov s.r.o. smlouvu o úvěru ve znění dodatku č. 1;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Chodov s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Chodov s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Flex-space Plzeň s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Bohumín s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Bohumín s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Hluboká s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Hluboká s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál.

Shora uvedené smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv v roce 2022 nevznikla Fondu žádná újma.

F. Posouzení, zda vznikla Fondu újma, a posouzení jejího vyrovnaní

Fondu nevznikla v důsledku jednání a smluv uvedených shora této zprávy o vztazích žádná újma. Ceny použité v transakcích mezi spojenými osobami odpovídají cenám, které by byly sjednány mezi nezávislými subjekty za stejných či obdobných podmínek. U služeb, u nichž není možné zjistit obvyklé

tržní podmínky, stanovily společnosti cenu transakce metodou relevantních nákladů a přiměřené ziskové přírážky.

G. Zhodnocení výhod a nevýhod

ze vztahů mezi ovládající osobou a Fondem a mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Začlenění Fondu do podnikatelského uskupení, jehož struktura je uvedena shora v bodě A této zprávy o vztazích, nepřináší Fondu žádné významné nevýhody.

H. Prohlášení

Představenstvo Fondu prohlašuje, že v této zprávě o vztazích uvedlo všechny skutečnosti vyžadované § 82 Zákona o obchodních korporacích, které mu byly při dodržení péče řádného hospodáře známy. Pokud mu k některé záležitosti chyběly potřebné informace, uvedlo představenstvo Fondu ve zprávě tuto skutečnost spolu s vysvětlením.

Datum sestavení 31. března 2023

Podpis statutárního zástupce

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



Zpráva nezávislého auditora

ZDR Investments Public SICAV a.s.

za ověřované období
od 1.1.2022 do 31.12.2022

Identifikace účetní jednotky

Firma: **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



Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31.12.2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o 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 Investments Public SICAV a.s. k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

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 statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost statutárního orgánu společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je 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 statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost 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.

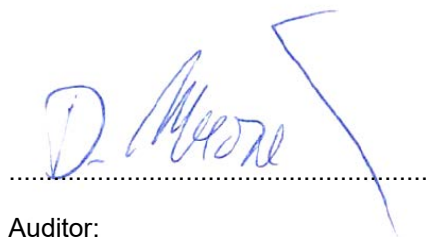


ZDR Investments Public SICAV a.s.

- 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 statutární orgán 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 28.4.2023



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ZDR Investments Public SICAV a.s.

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2022**



ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2022

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
3. Pohledávky za bankami	4	144	120
v tom: a) splatné na požádání		144	120
11. Ostatní aktiva	5	27 861	13 350
Aktiva celkem		28 005	13 470

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
4. Ostatní pasiva	6	27 759	13 347
6. Rezervy	7	28	23
8. Základní kapitál	8	0	0
z toho: a) splacený základní kapitál		0	0
14. Neuhrazená ztráta z předchozích období	8	100	-57
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	8	118	157
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem	8	218	100
Pasiva celkem		28 005	13 470

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCÍ 2022

tis. Kč	Poznámka	2022	2021
4. Výnosy z poplatků a provizí	9	52 576	25 550
5. Náklady na poplatky a provize	10	-9	-9
8. Ostatní provozní náklady	11	-397	-21
9. Správní náklady	12	-52 024	-25 339
v tom: b) ostatní správní náklady		-52 024	-25 339
23. Daň z příjmů	14	-28	-23
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		118	157



1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále jen „Fond“) vznikl zápisem Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou ke dni 24. října 2019 na základě zápisu do obchodního rejstříku k stejnému datu.

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem

Fond je nesamosprávným investičním fondem s právní osobností a vydává investiční akcie na účet jednotlivých podfondů. Fond nevydává investiční akcie.

V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kolektivního investování ve smyslu § 92 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je ZDR Public, podfond Real Estate (dále jen „Podfond“).

Základní kapitál je tvořen 20 ks listinných akcií na jméno (zakladatelské akcie) bez jmenovité hodnoty.

Cílem Fondu je shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním akcií a jejich společné investování na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků investičních akcií a další správa tohoto majetku. Investiční strategii Fondu určuje statut.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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 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 k 1.1.2021.

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 Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

(b) 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.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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 tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(c) 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 úlozek 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“.

(d) 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“.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje

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 Fond 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 Fond 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 Fond se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

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.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

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 vykázaný 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.

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;



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

- 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 prodeje v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeji 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 může se také jednat o další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marži.

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).

Vzhledem k povaze činnosti Fondu a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují naběhlou hodnotou (AC) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Držet a inkasovat“.

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných v naběhlé hodnotě Fond účtuje ke dni realizace obchodu při prvotním zaúčtování. Od tohoto dne se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn naběhlých hodnot těchto aktiv. Při prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou upravenou o transakční náklady.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

Oceňování

- Následně po prvotním zaúčtování se všechny finanční nástroje budou oceňovat naběhlou hodnotou (AC), za použití efektivní úrokové míry a testovat na snížení hodnoty („impairment“). Do nákladů a výnosů Společnost účtuje o:
- úrokových výnosech (vypočtených za pomoci efektivní úrokové míry)
- tvorbě/rozpouštění opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (ECL)
- ziscích a ztrátách z kurzových rozdílů

Očekávané úvěrové ztráty – snížení hodnoty finančních aktiv (impairment)

Finanční aktiva, s výjimkou finančních aktiv/závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty, jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního vykázání. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Fond hodnotí úvěrové riziko zejména u dluhových nástrojů (cenné papíry, úvěry apod.) na základě ratingů (externích nebo interních). Pokud Fond nemá k dispozici rating nástroje/protistrany postupuje individuálně (např. výše očekávaných celoživotních úvěrových ztrát bude stanovena na základě diskontovaných očekávaných peněžních toků se zohledněním očekávaného zpeněžení zástav apod.).

Fond používá model očekávané úvěrové ztráty u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou, formou opravné položky (impairment), která snižuje hodnotu aktiva a je zaúčtována jako náklad, který je vykázán ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ (případné snížení opravné položky se promítne do zvýšení hodnoty aktiva a zvýšení zisku).

Fond používá 12-ti měsíční očekávanou úvěrovou ztrátu pro vyčíslení opravné položky, pokud nedojde od data pořízení finančního nástroje k datu vykázání opravné položky k významnému zvýšení kreditního rizika (Stupeň 1). Při zvýšeném kreditním riziku (Stupeň 2) a znehodnocených aktivech (Stupeň 3) Fond počítá k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Pro přesun ze Stupně 1 do Stupně 2 posuzuje Fond změnu v úvěrovém hodnocení protistrany/aktiva. Důvodem pro přesun do Stupně 2 může být skutečnost, že:

- Aktivum je více než 30 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Dojde k „významnému zvýšení kreditního rizika“ – fond definoval významné zvýšení kreditního rizika jako snížení ratingu o minimálně jeden celý stupeň neboli tři notche nebo
- Další veřejně dostupné informace indikují výrazné zvýšení kreditního rizika oproti datu pořízení aktiva



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Finanční nástroje (pokračování)

K přesunu aktiva do Stupně 3 dochází, pokud je aktivum znehodnoceno. Významnými indikátory znehodnocení jsou zejména následující situace:

- Aktivum je více než 90 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Aktivum má externí/interní rating indikující znehodnocení (default)
- Existují další dostupné informace, že dlužník nebude schopen splácet

Podle zařazení finančních aktiv do jednotlivých stupňů je použit rozdílný způsob výpočtu úroků. Při výpočtu úrokového výnosu je efektivní úroková míra aplikována na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud aktivum není úvěrově znehodnocené), resp. naběhlou hodnotu aktiva (v případě znehodnoceného aktiva

Pro pohledávky z obchodního styku Fond uplatňuje zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát pomocí matice opravných položek na základě historických zkušeností Fondu v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, pokud je relevantní.

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. 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“.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

e) Finanční nástroje (pokračování)

iii. Emitované cenné papíry

Cenné papíry emitované Fondem (zakladatelské akcie) splňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a Fond vykazuje v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované nástroje jako kapitálový nástroj.

iv. Pohledávky

Pohledávky se vykazují v naběhlé hodnotě snížené o opravnou položku (impairment). 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.

Všechny finanční závazky (dluhové) jsou u Fondu prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou závazky vykazovány v naběhlé hodnotě.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(f) 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.

(g) 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”.

(h) 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.

(i) Daň z přidané hodnoty

Fond není plátcem DPH. Veškerá DPH na vstupu se stávají součástí vynaložených nákladů



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) 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 13.

(k) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním akcií jsou vykazovány ve vlastním kapitálu Fondu.

(l) Změna účetních metod platná pro následující účetní období

Fond v roce 2022 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

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“).

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

Fond zvážila 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.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(m) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které nabyly 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.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

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

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 vykáží 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 vykáží 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.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(n) 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. Posouzení obchodních modelů a vyhodnocení SPPI testu

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. e) 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, Fond 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.

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 17.

iii. Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na stanovení očekávaných úvěrových ztrát, jsou popsány v bodu 18.



4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Běžné účty u bank	144	120
Celkem	144	120

5 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dohadné účty aktivní	27 861	13 350
Celkem	27 861	13 350

Dohadné účty aktivní tvoří dohad na obhospodařování ve výši 13 827 tis. Kč (rok 2021: 5 712 tis. Kč) a výkonnostní odměnu ve výši 14 034 tis. Kč (rok 2021: 7 638 tis. Kč), účtované podfondu za 2.pol.2022.

6 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dohadné účty pasivní	27 738	13 333
Ostatní závazky-dodavatelé	21	14
Celkem	27 759	13 347

Dohadné účty pasivní tvoří dohady na obhospodařování fondu společností CFIS ve výši 5 489 tis. Kč (rok. 2021: 2 983 tis. Kč), dohady na audit ve výši 50 tis. Kč (rok 2021: 50 tis. Kč) a dohad na investiční poradenství ve výši 22 200 tis. Kč (rok 2021: 10 300 tis. Kč). Tyto dohady jsou za období 2.pol.2022.

7 REZERVY

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Rezerva na daň z příjmu	28	23
Celkem	28	23

8 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Základní kapitál Fondu (Kč)	20	20
Počet vydaných zakladatelských akcií (kusy)	20	20

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Zisk za rok 2022 ve výši 118 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků minulých let.



Zisk za rok 2021 ve výši 157 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků minulých let.

8 VLASTNÍ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2022

Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2022	0	-57	157	100
Rozdělení výsledku hospodaření		157	-157	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	118	118
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	100	118	218

Přehled o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021

Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2021	0		-57	-57
Rozdělení výsledku hospodaření		-57	57	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	157	157
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	-57	157	100

9 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2022	2021
Obhospodařování majetku podfondu	36 580	13 181
Výkonnostní odměna	15 996	12 369
Celkem	52 576	25 550

10 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2022	2021
Bankovní poplatky	9	9
Celkem	9	9



11 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Provozní náklady	397	21
Celkem	397	21

12 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Daně a ostatní poplatky	5	10
Audit	50	80
Poradenství investiční	41 785	20 120
Poradenství právní	0	16
Obhospodařování fondu	10 184	5 113
Celkem	52 024	25 339

13 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pohledávky		
Dohadné účty aktivní	27 861	13 350
Závazky		
Dohadné účty pasivní	27 689	13 283
tis. Kč	2022	2021
Výnosy		
Obhospodařování fondu	36 580	13 181
Výkonnostní odměna	15 996	12 369
Náklady		
Náklady na obhospodařování Fondu	10 184	5 113
Poradenská činnost	41 785	20 120

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

Fond v roce 2022 realizoval náklady na obhospodařování v celkové výši 10 184 tis. Kč (2021: 5 113 tis. Kč) hrazené na účet společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. a náklady na investiční poradenství ve výši 41 785 tis. Kč (2021: 20 120 tis. Kč) hrazené společnosti Advisory 4 Funds s.r.o.



13 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond v roce 2022 realizoval výnosy za obhospodařování Podfondu v celkové výši 36 580 tis. Kč (2021: 13 181 tis. Kč) a výnosy za výkonnostní odměnu v celkové výši 15 996 tis. Kč (2021: 12 369 tis. Kč) přijaté od Podfondu.

14 DAŇ Z PŘÍJMŮ

a) Daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Daň splatná za běžné účetní období	28	23
Daň splatná za předchozí účetní období	0	0
Celkem	28	23

b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta před zdaněním	146	180
Daňový základ	145	123
Splatná daň z příjmů ve výši 19 %	28	23

15 VÝNOSY/NÁKLADY DLE OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Ostatní	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí	52 576	25 550	0	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-9	9	0	0	0	0
Ostatní provozní náklady	-397	21	0	0	0	0
Správní náklady	-52 024	25 339	0	0	0	0



16 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Fond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- naběhlou hodnotou (AC)

Závazky

- naběhlou hodnotou (AC)

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

tis. Kč	Aktiva ekvivalenční metodou	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2022				
Pohledávky za bankami	0	144	0	144
Ostatní provozní závazky	0	0	21	21
Celkem	0	144	21	

tis. Kč	Aktiva ekvivalenční metodou	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2021				
Pohledávky za bankami	0	120	0	120
Ostatní provozní závazky	0	0	13	13
Celkem	0	120	13	



17 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Mezinárodní účetní standardy požadují i u finančních aktiv a závazků, které nejsou primárně oceňovány reálnou hodnotou, jejich reálnou hodnotu zveřejnit. Pro její vyčíslení Fond postupoval dle níže popsaných pravidel.

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.

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

i určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora – podrobněji v bodě 17 (c).

(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 se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na Převodním místě uveřejněný v systému Bloomberg. Seznam Převodních míst pro jednotlivé akcie schvaluje a pravidelně přezkoumává Výbor pro oceňování. Při tomto rozhodnutí vezme Výbor pro oceňování aktiv v úvahu mimo jiné charakter všech Převodních míst, na kterých je daná akcie obchodována, a především objemy obchodů uskutečněných na těchto Převodních místech s danou akcií v poměru k celkovému objemu emise za poslední čtvrtletí a počet aktivních obchodních dnů.

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.



17 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg, vypočtenou podle metodiky Bloomberg CBBT jako průměr exekutivních publikovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů, pro něž nelze určit hodnotu podle Bloomberg CBBT, se provede ocenění Závěrečnou kotací ke Dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg vypočtenou podle metodiky Bloomberg BGN jako průměr všech relevantních (tedy i neexekutivních) kotací publikovaných ke Dni ocenění nebo data poskytnutá společností Nordic Bond Pricing.

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, použije se v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování a se souhlasem Depozitáře metoda diskontovaných peněžních toků. Použitý diskontní faktor se skládá z lineárně interpolované bezrizikové úrokové sazby adekvátní splatnosti platné k datu ocenění a rizikové přírážky, která vychází z především z kreditní přírážky související s emitentem. Tu je možné odvodit z kreditní přírážky více likvidního dluhopisu téhož emitenta upravenou o specifika oceňovaného dluhopisu (např. splatnost, měna), nebo z odhadu kreditní přírážky daného emitenta na základě porovnání s jinými emitenty o stejném kreditním profilu. Konkrétní postupy pro stanovení složek diskontního faktoru (kreditní, likviditní a další marže), určí Výbor pro oceňování aktiv.

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.

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.

(e) 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.



17 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

(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 nese Administrátor Fondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

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.

Reálná hodnota postoupených či sekuritizovaných pohledávek jakož i portfolií takových pohledávek je stanovena metodou očekávaných budoucích diskontovaných toků plynoucích z těchto pohledávek.

Reálná hodnota nemovitostí určených k pronájmu se stanovuje metodou výnosovou. U nemovitostí, které nejsou určeny k dalšímu pronajímání, nebo pronájem není hlavním ekonomickým aspektem jejich držení, stanovuje se reálná hodnota metodou porovnávací.

Pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti se používá zejména metoda sumární hodnoty majetku, a to protože se jedná o hlavní tržně uznávaný postup pro oceňování majetkových účastí, přičemž podkladem pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti slouží ocenění nemovitostí viz výše. Podpůrně lze s řádným zdůvodněním aplikovat i jiné metody pro ocenění společností.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

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.



17 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

Ostatní aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu jsou aktiva zařazená v rámci modelu Držet a inkasovat oceňovaná naběhlou hodnotou, závazky oceňované naběhlou hodnotou a aktiva/závazky, které nesplňují definici finančních nástrojů a jsou vykazována v nominální/účetní hodnotě.

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	144	144	0	144	0	144
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva a pohledávky	27 861	27 861	0	0	27 861	27 861
Pasiva						
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	0	0
Rezerva na daň	28	28	0	0	28	28
Ostatní pasiva a závazky	27 759	27 759	0	0	27 759	27 759

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	120	120	0	120	0	120
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva a pohledávky	13 350	13 350	0	0	13 350	13 350
Pasiva						
Závazky vůči bankám	0	0	0	0	0	0
Rezerva na daň	23	23	0	0	23	23
Ostatní pasiva a závazky	13 347	13 347	0	0	13 347	13 347

V průběhu roku 2022 a 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.



18 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.

Společnost 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.

Prostřednictvím oddělení risk managementu Investiční manažer pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a souvisejícími

vyhláškami a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

(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 vystavena riziku plynoucímu z kreditního rizika emitentů cenných papírů pořizovaných do portfolia Fondu.

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. V případech, kdy je dostupný externí rating, pohybuje se rozmezí od AAA do CC.



18 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2022

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	144	0	144
Ostatní aktiva	27 861	0	27 861
Celkem	28 005	0	28 005

31. prosince 2021

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	120	0	0
Ostatní aktiva	13 350	0	0
Celkem	13 470	0	0

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

31. prosince 2022	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	144	0	144	0	x
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	XX	XX	XX	XX	xxx
Ostatní aktiva	XX	XX	XX	XX	xxx
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	0	0	0	0	x

31. prosince 2021	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	120	0	120	0	x
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	XX	XX	XX	XX	xxx
Ostatní aktiva	XX	XX	XX	XX	xxx
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	0	0	0	0	x

Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Pro vyčíslení rizika selhání protistrany a posouzení případného znehodnocení používá Fond buď externích ratingů zavedených ratingových agentur (pokud jsou k dispozici), případně je stanoven interní rating společnosti pro neobchodované dluhové CP/protistrany, resp. dlužníky bez ratingu, přičemž zařazuje nástroje do 3 stupňů úvěrového znehodnocení.

K datu pořízení je aktivum (pokud není znehodnocené) zařazené do prvního stupně. Pokud od data pořízení dojde k významnému zvýšení kreditního rizika, dochází k přesunu do druhého stupně, do třetího stupně je pak zařazeno aktivum znehodnocené.



18 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

Vyčíslení ECL

IFRS 9 požaduje pro dluhové finanční nástroje oceněné AC nebo FVOCI tvorbu opravných položek (dále též znehodnocení, nebo impairment) na základě výpočtu očekávaných úvěrových ztrát.

Výše impairmentu zohledňuje očekávané úvěrové ztráty z finančního aktiva (nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku) se zohledněním časové hodnoty peněz a veškeré přiměřené a doložitelné informace dostupné k datu vykazání včetně zohlednění dostupných prospektivních informací.

Při pořízení a pokud nedojde od pořízení do data vykazání k významnému zvýšení kreditního rizika, Fond používá pro tyto finanční nástroje 12-ti měsíční ECL pro vyčíslení impairmentu. V případě znehodnocených aktiv, případně při významném zvýšení kreditního rizika bude Fond počítat k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Fond začleňuje informace o vyhlídkách do budoucna jednak při posuzování, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, tak při stanovení očekávaných úvěrových ztrát.

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

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

V případě cenných papírů je pro PD a LGD použito statistických modelů na základě ratingu protistrany (historická data společnosti Moody's – Annual Default study), v případě zvýšení kreditního rizika může být výše očekávané celoživotní ztráty stanovena i individuálně posouzením očekávaných peněžních toků.

U některých transakcí - typicky Termínované vklady, Maržové účty a Reverzní repo obchody, které jsou ve Společnosti téměř výlučně prováděny u tuzemských bank (s investičním ratingem), se splatností zpravidla do 1 roku, považuje Společnost riziko protistrany obvykle za minimální (v případě Reverzního repa je navíc expozice plně zajištěna CP). Při signifikantním zhoršení ratingu protistrany Společnost situaci posuzuje individuálně a případný impairment by vyčíslila dle výše uvedených pravidel.

Pro pohledávky z obchodního styku – typicky pohledávky provozní, pohledávky vůči nájemníkům, uplatňuje Fond zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných ztrát (viz IFRS 9, odst. 5.5.15) a uplatňuje tak pro výpočet ECL metodu celoživotních očekávaných ztrát pomocí matice opravných položek. Posouzení a zaúčtování probíhá na roční bázi. Hodnoty PD nejsou stanoveny na základě historických dat (pro danou historii analyzovaných dat neexistuje společnost zpravidla žádné pohledávky po splatnosti, na kterých by byla zaznamenána ztráta), ale expertním odhadem. Protože se jedná o krátkodobé pohledávky, časová hodnota peněz není ve výpočtu zohledněna.



18 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(b) Měnové riziko

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

Společnost řídí tržní rizika Fondu, kterým jsou vystavena, aplikací těchto nástrojů:

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

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn.

31. prosince 2022

tis. Kč	Měna	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	144	144
Ostatní aktiva	0	27 861	27 861
Celkem	0	28 005	28 005

31. prosince 2021

tis. Kč	Měna	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	120	120
Ostatní aktiva	0	13 350	13 350
Celkem	0	13 470	13 470

(c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

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

- a) zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondů v souladu s platnou legislativou;
- b) soustavou limitů,
- c) 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 úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny kuponové sazby nebo splatnosti.



18 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	144	0	0	0	0	144
Ostatní aktiva	27 861		0	0	0	27 861
Celkem aktiva	28 005	0	0	0	0	28 005
Ostatní pasiva	27 7591	0	0	0	0	27 759
Rezervy	28	0	0	0	0	28
Vlastní kapitál		0	0	0	218	218
Celkem pasiva	27 787	0	0	0	218	28 005
Gap	218	0	0	0	-218	0

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	120	0	0	0	0	120
Ostatní aktiva	13 350	0	0	0	0	13 350
Celkem aktiva	13 470	0	0	0	0	13 470
Ostatní pasiva	13 347	0	0	0	0	13 347
Rezervy	23	0	0	0	0	23
Vlastní kapitál		0	0	0	100	100
Celkem pasiva	13 370	0	0	0	100	13 470
Gap	100	0	0	0	-100	0



18 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 není vystaven přílišnému riziku likvidity, neboť jediným zdrojem investic je Základní kapitál. Peněžní prostředky akcionářů jsou vykazány ve vlastním kapitálu. V následující tabulce, která člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	144	0	0	0	0	144
Ostatní aktiva	27 861		0	0	0	27 861
Celkem aktiva	28 005	0	0	0	0	28 005
Ostatní pasiva	27 759	0	0	0	0	27 759
Rezervy	0	0	0	0	0	28
Vlastní kapitál		0	0	0	218	218
Celkem pasiva	27 787	0	0	0	218	28 005
Gap	218	0	0	0	-218	0

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	120	0	0	0	0	120
Ostatní aktiva	13 350	0	0	0	0	13 350
Celkem aktiva	13 470	0	0	0	0	13 470
Ostatní pasiva	13 347	0	0	0	0	13 347
Rezervy	23	0	0	0	0	23
Vlastní kapitál	0	0	0	0	100	100
Celkem pasiva	13 370	0	0	0	0	13 470
Gap	100	0	0	0	-100	0

(e) Citlivostní analýza

Fond má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Fond pověřil Risk Management stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik. Zásady metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odražely změny tržních podmínek a aktivity Fondu.

Nízká míra citlivosti Fondu na negativní vlivy, které ovlivňují kapitálovou pozici Fondu spolu se systémem řízení rizik, který Risk Management vyhodnotil jako dostatečný pro zdokumentování odolnosti Fondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek, dovoluje Fondu neprovádět v pravidelných intervalech citlivostní analýzu formou zátěžových testů.



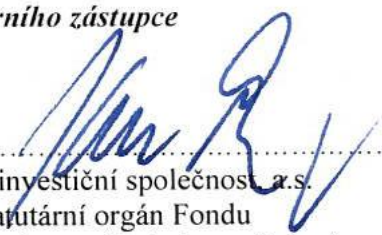
19 UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události (než výše popsané), které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 28. dubna 2023

Podpis statutárního zástupce


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



VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

ZDR Public, podfond Real Estate

ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 31. PROSINCE 2022

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013, Nařízení (EU) č. 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	15
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	27
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	30
■ Účetní závěrka	34

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852, za rozhodné období 1.1.2022 až 31. 12. 2022

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 řídicím 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 akcemi 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 podílejícího 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. 2022

	Výkonnost
1 měsíc	1,22 %
3 měsíce	2,30 %
6 měsíců	3,74 %
1 rok	7,53 %
Celkem	27,17 %

Rok 2022, stejně jako rok předchozí, byl plný výzev. Doznívající následky pandemie koronaviru, agrese ruských vojenských sil na Ukrajině nebo dramaticky rostoucí inflace a její mírnění zvyšováním úrokových sazeb. I přesto Podfond dokázal akcionářům přinést stabilitu v době tržního neklidu. Rostoucí výnosy promítnuté do ocenění koncem roku 2022 byly vyvážené valorizací nájemného o mimořádně zvýšenou míru inflace.

V průběhu roku 2022 do portfolia Podfondu přibýlo v součtu 5 nových nemovitostí. Navzdory nepříznivým podmínkám meziročně vzrostla hodnota portfolia o 34 %. Podfondu se i nadále dařilo udržovat průměrnou zůstatkovou délku nájemních smluv (WAULT) na vysoké úrovni překračující 6 let. Investiční akcie Podfondu za rok 2022 dosáhly dosud nejvyššího zhodnocení 7,53 %.

E. Povinně zveřejňované informace související s udržitelností

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

F. 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.

G. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

kteřé jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2022 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2022 bylo vydáno 650 427 126 ks investičních akcií a odkoupeno 172 753 027s investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2022 bylo v oběhu 1 476 072 005 ks investičních akcií Podfondu.

H. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 31. prosinci 2022 připadal na jednu investiční akcii Podfondu fondový kapitál ve výši 1,2717 Kč.

I. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pohledávky za bankami	0,15 %	9,13 %
Reverzní REPO	21,43 %	9,84 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	56,14 %	52,43 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	22,19 %	28,16 %
Ostatní aktiva	0,09%	0,44%

J. 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 buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 350 377 358 Kč za rok 2022 (za rok 2021: 130 000 000 Kč), které tvoří 18,31% objemu aktiv Fondu k 31.12.2022.

Fond dále uzavírá i sell-buy operace a to v průměrné hrubé výši 85 500 000 Kč za rok 2022 (za rok 2021: 0 Kč), které tvoří 4,47% objemu aktiv Fondu k 31.12.2022.

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 2022 byl nevypořádaný pouze jeden obchod s protistranou Česká spořitelna a.s. v objemu 410 000 000 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
Sell-buy	Roční pokladniční poukázka	14denní 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 399 468 676,20 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.	19 555 869,47	100%	44 488,89	100 %

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné sell-buy 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.	0	x	440 205,56	100%

K. VÝVOJ AKTIV PODFONU

Aktiva Podfondu během sledovaného období vzrostla na 1 913 481 tis. Kč. Jsou tvořena úpisy do podfondu, poskytnutými úvěry a majetkovými účastmi ve společnostech.

L. 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. 2022	1 877 183 761,84	1,2717
31. 12. 2021	1 180 788 804,52	1,1826
31. 12. 2020	531 350 640,44	1,1084

M. 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

N. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám údajů uvedených ve statutu Fondu.

O. 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“).

P. 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.

Q. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI,

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

R. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2022, 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. 2022 (v tis. Kč):</i>
Ostatní aktiva:				
Peněžní prostředky		0,15%		2 879
Reverzní Repo úvěr		21,43 %		410 021
Poskytnuté úvěry nebankovním subjektům		22 ,19%		424 577

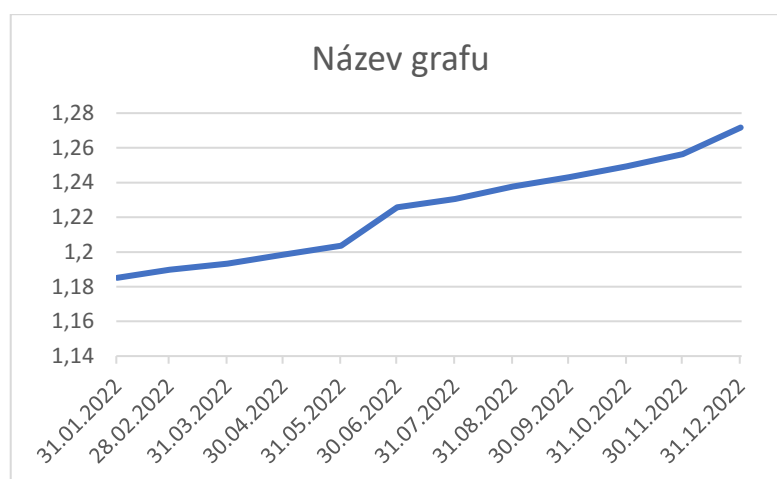
Majetkové účasti:

Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Absolutio Office Piešťany	2019	2,67%	44 574	51 030
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	2,39%	38 961	45 725
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	2,66%	29 968	50 970
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,94%	29 457	56 300
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	5,40%	77 790	103 320
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,24%	30 290	61 980
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	1,94%	32 773	37 181
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Světlá s.r.o.	2021	2,29%	40 248	43 789
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,54%	19 422	29 410
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	3,33%	26 775	63 640
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	2021	7,01%	113 650	134 200
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	3,03%	47 768	57 990
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail TT s.r.o.	2021	2,06%	30 948	39 420
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Bohumín s.r.o.	2022	4,19%	73 123	80 100

ZDR Retail Senec II s.r.o.	2022	3,21%	32 186	61 980
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Hluboká s.r.o.	2022	2,02%	31 752	38 634
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	2022	1,51%	27 213	28 900
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Šamorín s.r.o.	2022	3,47%	65 356	66 400
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Bánská Štiavnica s.r.o.	2022	1,25%	23 692	23 851

S. 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 aktualizovaný



T. 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.

U. 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.

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

W. 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 2022 – 31. prosince 2022 činily náklady na obhospodařování majetku Podfondu 25 404 tis. Kč. Z toho k 31.12.2022 nebylo zaplaceno 13 828 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 činily náklady na výkonnostní odměnu 27 189 tis. Kč. Z toho nebylo zaplaceno k 31.12.2022 14 034 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 činily náklady na výkon funkce depozitáře 1 670 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2022 zaplaceno 133 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 činily náklady na služby auditora 218 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2022 zaplaceno 110 tis. Kč.

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

které 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 nemovitostní 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.

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

kteřé 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 2022 činily 158 528 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 137 490 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 2022 byl dvacet sedm.

Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

Fond vyplatil v rozhodném období odměny členům výboru odborníků ve výši 711 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 zapracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

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

vyplácených 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 Podfondu činily v roce 2022 celkem 130 730 tis. Kč, z toho 125 630 tis. Kč činila pohyblivá složka.

AA. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU,

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2022 Aktiva v celkové výši 1 913 481 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 412 900 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 424 577 tis. Kč, hodnotou majetkových účastí ve společnostech ve výši 1 074 259 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 1 744 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2022 ve výši 1 913 481 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 1 877 184 tis. Kč, Ostatními pasivy ve výši 35 982 tis. Kč. Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2022 ve výši 129 688 tis. Kč.

BB. 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.

Dluhopisy byly ke dni 28. června 2022 zcela splaceny.

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. nabyt 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 užitné ploše 1 245,40 m² a je ke dni ocenění plně pronajatý a užívaný 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 dvojitým sklem, osvětlení je zářivkové či bodové, obchodní prostor je klimatizován. Součástí nemovitosti jsou 2 výtahy spojující pozemní 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. nabyt 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 nabytá 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. nabyt 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 nabytá 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 společnosti 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 Netolice s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 31.3.2021. 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 Retail Senec II s.r.o., IČO j 36 713 333 , jejímž nejvýznamnějším aktivem jsou nemovitosti evidované na LV č. 7033, k.ú. Senec (dále také jen „Nemovitost“). 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 podnajíá 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 přístavbu 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.

Poděbrady

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

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 montovanou jednolodní 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.

ZDR Retail Bohumín s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Bohumín s.r.o. vlastní nemovitosti zapsané na LV č. 302, k.ú. Nový Bohumín. Nemovitosti Bohumín jsou umístěny při ulici 9. května.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 302, katastrální území Nový Bohumín. Pozemky Bohumín jsou tvořeny deseti parcelami, které dohromady vytváří funkční celek nepravidelného tvaru.

Jedná se o novostavbu retailového objektu kolaudovanou v prosinci roku 2021. Jedná se o dva samostatné objekty umístěné blízko sebe. Celkem je tento objekt využíván devíti nájemci (3 využívají pravou menší část retail parku a 6 levou větší část). Obě části Retail Parku Bohumín mají obdélníkový půdorys a jsou převážně jednopodlažní (levá část objektu má v jedné z nájemních jednotek v rámci administrativního zázemí vestavěné druhé podlaží).

Nemovitosti Bohumín jsou pronajímány 12 nájemcům, a to společností PEPCO Czech Republic, s.r.o., KiK textil a Non-Food spol. s r.o., SUPER PET, a.s., dm drogerie market s.r.o., VETRO-PLUS a.s., NKD Móda s.r.o., Action Retail Czech s.r.o., SPORTISIMO s.r.o., LIMEX ČR, s.r.o., HP TRONIC Zlín, spol. s.r.o., TextilEco a.s. a Zásilkovna s.r.o.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.5. 2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

ZDR Retail Hluboká s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Hluboká s.r.o. vlastní nemovitosti evidované na LV č. 3156, k.ú. Hluboká nad Vltavou, obec Hluboká nad Vltavou na adrese Lidická, 37341 Hluboká.

Nemovitost se rozkládá na parcelách evidované na LV č. 3156, k.ú. Hluboká nad Vltavou, obec Hluboká nad Vltavou.

Retail park tvoří tři samostatné stavby a jedna trafostanice. Jedná se o novostavby, které byly zkolaudovány v r. 2022. Součástí retail parku je parkoviště s kapacitou 60 míst. Vjezd do areálu je přibližně 150 západně od křižovatky ulic Lidická a Masarykova.

Nemovitost tvoří sedm jednotek a je pronajata a: společností BILLA, spol. s r.o., Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o., TRAFICON TOBACCO RETAIL s.r.o. SUPER PET, a.s., PEPCO Czech Republic s.r.o.,

EUC Klinika České Budějovice s.r.o., Viridana s.r.o., Alza.cz a.s., TextilEco a.s. a Zásilkovna s.r.o.).

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.5. 2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. vlastní budovu pro obchod č.p. 687 a přilehlé pozemky zapsané na LV č. 1237, k.ú. Velká Dobrá. Nachází se na adrese Unhošťská 687, Velká Dobrá.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 1237, katastrální území Velká Dobrá. Celková velikost pozemků je 5 078 m².

Nemovitost představuje přízemní budovu obdélníkového půdorysu. Konstrukce objektu je železobetonový skelet s plochou střechou pokrytou trapézovým plechem. Obvodový plášť je tvořen sendvičovými panely, v části jsou skleněné výkladce. Vnitřní specifikace zahrnuje betonové podlahy pokryté keramickou dlažbou, vnitřní SDK příčky, bodová světla, vzduchotechniku, EPS a kamerový systém.

Nemovitost je k datu ocenění pronajata 2 nájemcům – BILLA, spol. s.r.o. a TRAFICON TOBACCO RETAIL s.r.o. s dodatečnými příjmy plynoucími z pronájmu pozemku pro 2 boxy/kontejnery společností Zásilkovna s.r.o. a KOUTECKÝ s.r.o.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5. 5. 2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

ZDR Retail Šamorín s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Šamorín s.r.o. vlastní Objekt OC Butikcenter (parcela č. 39/14) a objekt Cigáro (parcela č. 39/36) a přilehlé pozemky, zapsané na LV 4348, k.ú. Šamorín. Nemovitost

Šamorín se nachází na adrese Kasárenská 41 na severozápadním konci obce Šamorín, cca 18km jihovýchodně od hlavního města Bratislavy.

Nemovitosti se rozkládají na parcelách registrovaných na LV č. 4348 a 4387, katastrální území Šamorín.

Objekt OC Butikcenter je přízemní budova obdélníkového tvaru zahrnující 4 obchodní jednotky. Konstrukce objektu je železobetonová s pláštěm ze sendvičových panelů a plochou střechou pokrytou trapézovým plechem. V části střechy jsou světlíky. Část objektu směřující k parkovišti obsahuje skleněné výkladce tvořené trojsklem v hliníkových profilech. Zadní část objektu je určena pro zásobování a opatřena hliníkovými vraty pro každou jednotku. Vnitřní specifikace zahrnuje betonové podlahy pokryté kombinací PVC, koberci a dlažbou, sádkartonové vnitřní příčky, vzduchotechniku, EPS a zářivková svítidla. Celková velikost pronajímatelných ploch je 3,003.70 m².

Objekt Cigáro představuje nově dokončenou budovu nacházející se naproti OC Butikcenter. Ze stavebního hlediska se jedná o totožné objekty se stejnými parametry, pouze skelet Cigára je tvořen ocelovou konstrukcí s nižší hloubkou. Celková pronajímatelná plocha činí 300,00 m². Protože se jedná o nově dokončenou budovu (H2 2022), technický stav je hodnocen jako velmi dobrý.

Objekt OC Butikcenter je plně pronajat 4 nájemcům – JYSK, s.r.o., PreSpanok s.r.o., GATE, a.s. a TEDi Betriebs s.r.o. Objekt Cigáro představuje nově dokončenou nemovitost, která je pronajata 4 nájemcům – Sabo, Molo, Siposova a Viet Home.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Šamorín s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 22.6. 2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. vlastní supermarket TESCO na adrese Ludvíka Svobodu 1907/29, 969 01 Banská Štiavnica, zapsanou na LV 6298, k.ú. Banská Štiavnica.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 6298, katastrální území Banská Štiavnica.

Stavba (prodejna TESCO) byla postavena v roce 2013. Jedná se o jednopodlažní objekt s plochou střechou. Ze zásobovacího dvora je přístupná přístavba rampy. Nosná konstrukce je prefabrikovaný železobetonový skelet. Střešní plášť je z trapézového plechu. Obvodový plášť je z sendvičových panelů s izolací. Interiér prodejny je bez podhledů. Nášlapná vrstva v prodejní části je keramická dlažba, ve skladové části betonová stěrka. V sociálním zázemí je PVC. Nemovitost je napojena na veškeré inženýrské sítě. Vytápění je plynem. Celkový technický stav je dobrý a odpovídá stáří a průběžné údržbě nemovitosti. Součástí je rovněž parkoviště pro 62 vozidel.

Nemovitost je pronajata jedinému nájemci, společnosti TESCO STORES SR, a.s.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 20.7. 2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

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 vykonávající 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:

Jiří Hrabec	člen výboru odborníků od 1. 11. 2022
Martin Vyšný	člen výboru odborníků od 1. 11. 2022
Pavel Krchňák	člen výboru odborníků od 1. 11. 2022

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.

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 PODFONU

Podfond v roce 2023 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2023 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 akcí, limity a výnosovým očekáváním investorů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfondu.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONU vyplyvajících 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:

- Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- 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.
- 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.
- Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfondu 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 Podfondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfondu, 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 VZTAHŮ

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 ZAHRANIČÍ

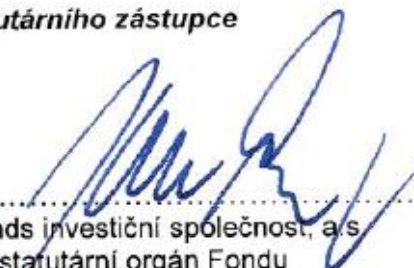
Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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 28. dubna 2023

Podpis statutárního zástupce



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



Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 1.1.2022 do 31.12.2022

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: V 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



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

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 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

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 statutární orgán Společnosti.

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

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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



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

Odpovědnost statutárního orgánu a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je 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 statutární orgán 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 statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost 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.

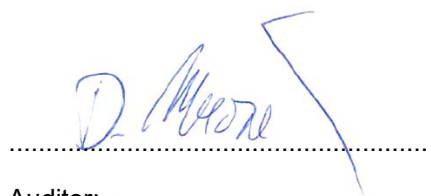


ZDR Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.

- 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 statutární orgán 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 28.4.2023



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ZDR Public, podfond Real Estate

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2022**



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2022

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
3. Pohledávky za bankami	4	412 900	250 717
v tom: a) splatné na požádání		2 879	120 724
b) ostatní pohledávky		410 021	129 994
4. Pohledávky za nebank. subjekty	5	424 577	372 091
v tom: a) ostatní pohledávky		424 577	372 091
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	6	1 074 259	692 997
v tom: b) v ostatních subjektech		1 074 259	692 997
11. Ostatní aktiva	7	1 744	5 665
13. Náklady a příjmy příštích období	8	0	76
Aktiva celkem		1 913 481	1 321 547

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
3. Závazky z dluhových cenných papírů	9	0	126 100
z toho: a) emitované dluhové cenné papíry		0	126 100
4. Ostatní pasiva	10	35 982	14 587
5. Výnosy a výdaje příštích období	11	0	72
6. Rezerva na daň	12	316	0
12. Kapitálové fondy	13	1 652 517	1 085 811
13. Oceňovací rozdíly z majetku	-	0	0
z toho: c) z majetkových účastí		0	0
14. Nerozdělený zisk z předchozích období	13	94 978	34 856
15. Zisk za účetní období		129 688	60 122
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		1 877 184	1 180 789
Pasiva celkem		1 913 481	1 321 547



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

Podrozvahové položky

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
3. Hodnoty předané k obhospodařování	15	1 913 481	1 180 789
4. Pohledávky z pevných termínových operací	16	305 716	329 811
8. Poskytnuté zástavy	14	984 785	692 873
Podrozvahová aktiva celkem		2 219 197	1 510 600

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
2. Přijaté zástavy	14	399 487	127 634
4. Závazky z pevných termínových operací	16	303 972	324 146
Podrozvahová pasiva celkem		703 459	451 780

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 31. PROSINCE 2022

tis. Kč	Poznámka	2022	2021
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	17	51 068	20 386
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		0	0
2. Náklady na úroky	18	-2 650	-2 271
3. Výnosy z akcií a podílů	19	6 552	0
z toho: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem		6 552	0
5. Náklady na poplatky a provize	20	-56	-1 122
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	21	131 795	71 027
z toho: realizované		24 354	204
: nerealizované		107 441	70 824
7. Ostatní provozní výnosy	22	0	0
8. Ostatní provozní náklady	23	-143	0
9. Správní náklady	24	-55 580	-27 899
v tom: a) náklady na zaměstnance		-950	-857
z toho: aa) mzdy a platy		-711	-641
ab) sociál. a zdrav. pojištění		-238	-217
b) ostatní správní náklady		-54 630	-27 041
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním	25	130 986	60 122
Daň z příjmů	25	-1 298	0
24. Zisk za účetní období po zdanění		129 688	60 122



1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

ZDR Public, podfond Real Estate, podfond ZDR Investments 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 2022 Společnost eviduje 1 476 072 005ks (2021: 998 397 906 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.

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 zabránila v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

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.

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) 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.

(c) 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 úlozek 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 akruálním 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 vykazání 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

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, snižená o splátky jistiny, snižená 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 zjištěitelná 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/investiční akce 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/investiční akce) 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)



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

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

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) 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“.

(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:



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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 26 přílohy.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(n) 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.

(o) 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“).

(p) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které nabyly 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.

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.)



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

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

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.

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.

(q) 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 vykazány jako zvýšení kapitálových fondů.

(r) 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.



2 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.



3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY (POKRAČOVÁNÍ)

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.

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 něž 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 29.



4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pohledávky za bankami	412 900	250 717
Z toho : a) splatné na požádání	2 879	120 724
b) reverzní REPO úvěr	410 021	129 994
Celkem	412 900	250 717

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	424 577	372 091
Celkem	424 577	372 091

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 26 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.

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2022 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč (není-li uvedeno jinak)	Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2022							
	ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	500 000 EUR	100%	100%	51 030
	ZDR Retail Staré Město s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	45 725
	ZDR Retail Čáslav s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	50 970
	ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	103 320
	ZDR Retail Klatovy s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	61 980
	ZDR Retail Kuřim s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	100%	100%	56 300
	ZDR Retail Púchov s.r.o.*	Bratislava	Pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	37 181



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2022)

tis. Kč (není-li uvedeno jinak)						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2022						
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	100%	100%	43 789
ZDR Retail Netolice s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	29 410
ZDR Retail Chodov s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	63 640
ZDR Holdco Senec s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 750 EUR	100%	100%	Zaniklo fúzí
ZDR Retail Senec II s.r.o.	Bratislava	pronájem nemovitostí	1 156 00 0 EUR	100%	100%	61 419
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	134 200
ZDR Retail MLP s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	57 990
ZDR Retail TT s.r.o.*	Praha 1	Pronájem nemovitostí	200	100%	100%	39 420
ZDR Holdco Senec II s.r.o.*	Bratislava	Pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	Zaniklo fúzí
ZDR Retail Bohumín s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	80 100
ZDR Retail Hluboká s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	38 634
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	28 900
ZDR Retail Šamorín s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	66 400
ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	23 851
Celkem						1 074 259

* Společnost je auditovaná.

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



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2022)

Citlivostní analýza

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 2 362 tis. EUR.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 2 411 tis. EUR, tj. 58 141 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 2 313 tis. EUR, tj. 55 778 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 2 277 tis. EUR, tj. 54 910 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 2 454 tis. EUR, 59 178 tis. Kč.

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Staré Město s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 42 650 tis. CZK.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 44 264 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 41 037 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 41 104 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 44 318 tis. Kč.



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2022)

c) Nemovitostní společnost ZDR Retail Čáslav s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Čáslav s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 68 856 tis. CZK.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 71 516 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 66 196 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 63 939 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 74 594 tis. Kč.

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 188 235 tis. CZK.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 195 347 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 181 123 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 175 462 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 203 051 tis. Kč.

e) Nemovitostní společnost ZDR Retail Klatovy s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Klatovy s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 152 682 tis. CZK.



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2022)

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 157 872 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 147 492 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 141 772 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 165 460 tis. Kč.

f) Nemovitostní společnost ZDR Retail Kuřim s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 170 234 tis. CZK.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 173 687 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 166 781 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 163 971 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 176 999 tis. Kč.

g) Nemovitostní společnost ZDR Retail Púchov s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Púchov s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 2 568 tis. EUR.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 2 662 tis. EUR, tj. 64 194 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 2 473 tis. EUR, tj. 59 636 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 2 477 tis. EUR, tj. 59 733 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 2 665 tis. EUR, 64 266 tis. Kč.



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2022)

h) Nemovitostní společnost ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 78 817 tis. Kč.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 82 179 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 75 440 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 75 951 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 81 893 tis. Kč.

i) Nemovitostní společnost ZDR Retail Netolice s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 89 035 tis. CZK.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 89 984 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 88 087 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 85 793 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 92 536 tis. Kč.



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2022)

j) Nemovitostní společnost ZDR Retail Chodov s.r.o

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 273 632 tis. CZK.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 287 504 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 259 761 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 252 268 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 298 260 tis. Kč.

k) Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec II s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Senec II s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 12 363 tis. EUR.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 12 685 tis. EUR, tj. 305 899 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 12 041 tis. EUR, tj. 290 369 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 11 934 tis. EUR., tj. 287 788 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 12 826 tis. EUR, tj. 309 299 tis. Kč.



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2022)

l) Nemovitostní společnost ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Flex-space Plzeň s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 239 021 tis. CZK.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 243 397 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 234 646 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 229 829 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 249 005 tis. Kč.

m) Nemovitostní společnost ZDR MLP s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR MLP s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost JYSK Poděbrady v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 32 355 tis. CZK.

V případě Nemovitosti JYSK Poděbrady by při zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 33 581 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 31 129 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 30 191 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 34 858 tis. Kč.

Nemovitost Mariánské Lázně v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 64 857 tis. CZK.

V případě Nemovitosti Mariánské Lázně by při zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 67 177 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 62 538 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 60 219 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 70 284 tis. Kč.



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2022)

n) Nemovitostní společnost ZDR Retail TT s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail TT s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost Tanvald v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 51 970 tis. CZK.

V případě Nemovitosti Tanvald by při zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 54 021 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 49 920 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 50 213 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 53 857 tis. Kč.

Nemovitost Třemošná v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 25 976 tis. CZK.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 27 024 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 24 928 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 25 062 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 26 960 tis. Kč.

o) Nemovitostní společnost ZDR Retail Bohumín s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 8 403 tis. EUR.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 8 555 tis. EUR, tj. 206 304 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 2,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 8 251 tis. EUR, tj. 198 973 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 8 094 tis. EUR, tj. 195 187 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 8 736 tis. EUR, 210 669 tis. Kč.



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2022)

p) Nemovitostní společnost ZDR Retail Hluboká s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 138 080 tis. CZK.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 142 712 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 133 448 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 132 647 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 143 980 tis. Kč.

r) Nemovitostní společnost ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail

Velká Dobrá s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 67 138 tis. CZK.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 69 421 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 64 853 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 62 040 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 73 148 tis. Kč.

s) Nemovitostní společnost ZDR Retail Šamorín s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Šamorín s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 5 376 tis. EUR



ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2022)

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 5 589 tis. EUR, tj. 134 779 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 5 164 tis. EUR, tj. 124 530 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 5 008 tis. EUR, tj. 120 768 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 5 803 tis. EUR, tj. 139 939 tis. Kč.

t) Nemovitostní společnost ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. k 31.12. 2022 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 1 742 tis. EUR.

V případě zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 1 779 tis. EUR, tj. 42 901 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 1 705 tis. EUR, tj. 41 116 tis. Kč.

V případě zvýšení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 1 683 tis. EUR, tj. 40 586 tis. Kč a v případě snížení míry kapitalizace o 0,25 % by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 1 806 tis. EUR, tj. 43 552 tis. Kč.



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2021)

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

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	500 000 EUR	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	0,001	100%	100%	36 600
ZDR Retail Púchov s.r.o.*	Bratislava	Pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	34 740
tis. Kč						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2021						
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	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	5 000 EUR	100%	100%	34 633
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	121 440
ZDR Retail MLP 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 nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	124
Celkem						692 997

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



7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Kladná hodnota FX forward	1 744	5 665
Celkem	1 744	5 665

Fond uzavřel dne 19. prosince 2022 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obou obchodů 23. ledna 2023. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

8 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Příjmy příštích období – (nevyfakturované náklady na pořízení obchodních podílů)	0	76
Celkem	0	76

9 ZÁVAZKY Z DLUHOVÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Emitovaný dluhopis	0	126 100
Celkem	0	126 100

Rozhodnutím emitenta ZRD Investments 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. Reálná hodnota k 31.12.2021 byla stanovena dle kotace na Bloomberg. Dluhopisy byly ke dni 28. června 2022 zcela splaceny.



10 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Závazky dodavatelé	6 788	749
Zúčtování se státním rozpočtem	11	19
Zúčtování sociální a zdravotní pojištění	35	58
Závazky – odměny členů VO	61	96
Daň zvláštní sazbou 15%	983	0
Dohadné účty pasivní	28 104	13 664
Ostatní závazky	0	0
Celkem	35 982	14 587

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2022 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 110 tis. Kč (2021: 218 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 13 828 tis. Kč (2021: 7 638 tis. Kč), výkonnostní odměnu ve výši 14 034 tis. Kč (2021: 5 712 tis. Kč) a odměnu Depozitáři ve výši 133 tis. Kč (2021: 97 tis. Kč).

Dodavatelské závazky k 31. prosinci 2022 představují závazky z titulu dosud neuhrazených dodavatelských faktur a neuhrazených částí kupních smluv při pořízení akvizic ve výši 6 788 tis. Kč (2021: 749 tis. Kč), mezd a příslušných odvodů ve výši 96 tis. Kč (2021: 154 tis. Kč), daně za zaměstnance ve výši 11 tis. Kč (2021: 19 tis. Kč).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2022 a k 31. prosinci 2021 obsahují závazky po splatnosti do max. 2 měsíců.

11 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Výdaje příštích období	0	72
Celkem	0	72

12 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31. prosinci 2022 vytvořil rezervu na daň ve výši 316 tis. Kč.



13 FONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Fondový kapitál Fondu (Kč)	1 877 183 761,84	1 180 788 804,52
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 476 072 005	998 397 906
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,2717	1,1826

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.

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. lednu 2022	998 397 906	1 085 811
Prodané Investiční akcie	650 427 126	778 068
Odkoupené Investiční akcie	-172 753 027	-211 361
Zůstatek k 31. prosinci 2022	1 476 072 005	1 652 518

	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 byl převeden do nerozdělených zisků minulých období.

Zisk za rok 2022 ve výši 129 688 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků minulých období.



13 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2022

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	0	1 085 811	34 856	60 122	1 180 789
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	60 122	-60 122	0
Prodej podílových listů	0	778 068	0	0	778 068
Odkup podílových listů	0	-211 361	0	0	-211 361
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	129 688	129 688
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	1 652 518	94 978	129 688	1 877 184

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



14 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 České spořitelny, a.s. a Československé obchodní banky, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a Raiffeisenbank a.s. a Tatra banka a.s. a Všeobecná úvěrová banka a.s.

Fond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru ve formě CP v hodnotě 399 469 tis. Kč.

Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s uzavřeným měnovým swapem. Přijaté zajištění k poskytnutým úvěrům dceřiným společnostem jsou ve formě blanco smenek.

15 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 1 877 184 tis. Kč k 31. prosinci 2022 (2021: 1 180 789 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

16 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI

tis. Kč	31. prosince 2022			31. prosince 2021		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové	305 716	- 303 972	1 744	329 811	- 324 146	5 665
měnové operace						
Celkem	305 716	-303 972	1 744	329 811	-324 146	5 665

Fond uzavřel 19. prosince 2022 jeden měnový swap pro výměnu EUR a CZK s datem vypořádání obchodu 23 ledna 2023. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem. Fond drží maržový účet, který slouží k úhradě ztrát z derivátových operací.

17 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2022	2021
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	31 387	20 312
Úroky z REPA	19 511	74
Úroky z termínovaných vkladů	170	0
Celkem	51 068	20 386



18 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2022	2021
Úroky bankovní	0	0
Úroky z cenných papírů	2 196	2 271
Úroky REPO	440	0
Úroky Margin call	14	
Celkem	2 650	2 271

19 VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

tis. Kč	2022	2021
Výplata nerozděleného zisku ZDR Industrial Komárno s.r.o.	6 552	0
Celkem	6 552	0

Společnost ZDR Industrial Komárno s.r.o. byla část roku vlastněna ZDR Public, podfond Real Estate.

20 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2022	2021
Bankovní poplatky	46	145
Poplatky a provize trhu	10	977
Celkem	56	2 122

21 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2022	2021
Měnové operace a kurzové rozdíly	-2 734	-3 223
Forwardové operace	28 676	5 665
Obchodování s cennými papíry	0	1 948
Přecenění emitovaného dluhopisu	-1 704	
Prodej obchodního podílu ZDR Industrial Komárno s.r.o.	-3 430	0
Zisk z přecenění obchodních podílů	110 987	66 637
Celkem	131 795	71 027



22 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2022	2021
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	0	0
Celkem	0	0

23 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Jiné provozní náklady	143	0
Celkem	143	0

24 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Náklady na zaměstnance	950	857
Náklady na obhospodařování Fondu	52 593	25 550
Náklady na služby Depozitáře	1 670	992
Náklady na odměnu auditorské společnosti	218	242
Daně a ostatní poplatky	1	2
Poradenství daňové a právní	148	256
Celkem	55 580	27 899

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.



25 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Daň splatná za účetní období	1 298	0
Odložená daň	0	0
Celkem	1 298	0

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2022	2021
Zisk před zdaněním	130 986	60 122
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné náklady	3 440	5 866
Nezdanitelné výnosy	110 987	72 503
Zisk z dividend	6 552	0
Odečet daňové ztráty	10 575	0
Daňový základ	6 312	-6 515
Daň 5%	315	0
Daň ze samostatného základu daně (dividendy)	983	0



26 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Klatovy s.r.o.	5 715	5 311
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	0	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o.	46 046	49 000
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	43 554	40 514
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o.	15 806	20 018
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o.	123 000	141 977
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Senec II s.r.o. (před fúzí ZDR Holdco Senec s.r.o.)	98 103	102 640
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	8 127	12 631
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o.	46 324	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o.	29 479	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	8 423	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	27 861	13 350
tis. Kč	2022	2021
Výnosy		
Úrokové výnosy	31 386	20 312
Výnosy z dividend	6 552	0
Náklady		
Poplatky za obhospodařování	52 593	25 550

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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.



26 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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 2022 činí jistina 5 046 tis. Kč (2021: 5 046 tis. Kč). K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 669 tis. Kč (2021: 265 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 2022 byl úvěr zcela splacen.

V roce 2020 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o. úvěr ve výši 43 700 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 43 700 tis. Kč. (2021: 43 700 tis. Kč). K prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 2 347 tis. Kč (2021: 5 300 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2036.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. úvěr ve výši 37 999 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 37 999 tis. Kč. K prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 5 555 tis. Kč (2021: 2 515 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2032.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o. úvěr ve výši 18 880 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 15 000 tis. Kč. K prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 806 tis. Kč. V roce 2022 došlo ke kapitalizaci části jistiny ve výši 3 880 tis. Kč a naběhlého příslušenství ve výši 1 635 tis. Kč. Splatnost úvěru je v roce 2038.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. úvěr ve výši 135 595 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 123 000 tis. Kč. K prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. Kč. V roce 2022 došlo ke kapitalizaci části jistiny ve výši 12 595 tis. Kč a naběhlého příslušenství ve výši 17 229 tis. Kč. Splatnost úvěru je v roce 2030 resp. 2031.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Senec II s.r.o. (před fúzí ZDR Holdco Senec s.r.o.) úvěr ve výši 3 990 tis. EUR. K 31. prosinci 2022 činí jistina 3 990 tis. EUR. K prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 78 tis. EUR. V roce 2022 došlo ke kapitalizaci naběhlého příslušenství ve výši 300 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 2022 činí jistina 8 000 tis. Kč. K prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 127 tis. Kč. Splatnost úvěru je v roce 2023.



TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o. úvěr ve výši 44 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 44 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 2 324 tis. Kč.
Splatnost úvěru je v roce 2035.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. úvěr ve výši 8 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 8 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 423 tis. Kč.
Splatnost úvěru je v roce 2035.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o. úvěr ve výši 28 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 28 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 1 479 tis. Kč.
Splatnost úvěru je v roce 2035.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Šamorín s.r.o. úvěr ve výši 2 764 tis. EUR. K 31. prosinci 2022 byl úvěr zcela splacen.

V roce 2021 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 52 593 tis. Kč (2021: 25 550 tis. Kč), hrazené Fondem.

27 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Geografické oblasti						
tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Výnosy z úroků a podobné výnosy	24 245	16 856	26 823	3 530	51 068	20 386
Náklady na úroky	-2 650	-2 271	0	0	-2 650	-2 271
Výnosy z akcií a podílů	0	0	6 552	0	6 552	0
Náklady na poplatky a provize	- 56	- 1 122	0	0	-56	-1 122
Zisk nebo ztráta z finančních operací	117 200	75 330	14 595	-4 303	131 795	71 027
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní náklady	-9	0	-134	0	-143	0
Správní náklady	-55 580	-27 899	0	0	-55 580	-27 899



28 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

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 2022			
Pohledávky za bankami	412 900	0	412 900
Pohledávky za nebankovními subjekty	424 577	0	424 577
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 074 259	0	1 074 259
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	1 744	0	1 744
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-7 877	-7 877
Celkem	1 913 481	-7 877	1 905 604

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



29 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 zjištěitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěitelné, 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.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěitelné. Je-li určitý objektivně nezjištěitelný vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora – podrobněji v bodě 29 (c).

(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 se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na Převodním místě uveřejněný v systému Bloomberg. Seznam Převodních míst pro jednotlivé akcie schvaluje a pravidelně přezkoumává Výbor pro oceňování. Při tomto rozhodnutí vezme Výbor pro oceňování aktiv v úvahu mimo jiné charakter všech Převodních míst, na kterých je daná akcie obchodována, a především objemy obchodů uskutečněných na těchto Převodních místech s danou akcií v poměru k celkovému objemu emise za poslední čtvrtletí a počet aktivních obchodních dnů.

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.



29 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg, vypočtenou podle metodiky Bloomberg CBBT jako průměr exekutivních publikovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů, pro něž nelze určit hodnotu podle Bloomberg CBBT, se provede ocenění Závěrečnou kotací ke Dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg vypočtenou podle metodiky Bloomberg BGN jako průměr všech relevantních (tedy i neexekutivních) kotací publikovaných ke Dni ocenění nebo data poskytnutá společností Nordic Bond Pricing.

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, použije se v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování a se souhlasem Depozitáře metoda diskontovaných peněžních toků. Použitý diskontní faktor se skládá z lineárně interpolované bezrizikové úrokové sazby adekvátní splatnosti platné k datu ocenění a rizikové přírážky, která vychází z především z kreditní přírážky související s emitentem. Tu je možné odvodit z kreditní přírážky více likvidního dluhopisu téhož emitenta upravenou o specifika oceňovaného dluhopisu (např. splatnost, měna), nebo z odhadu kreditní přírážky daného emitenta na základě porovnání s jinými emitenty o stejném kreditním profilu. Konkrétní postupy pro stanovení složek diskontního faktoru (kreditní, likviditní a další marže), určí Výbor pro oceňování aktiv.

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. 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.



29 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

(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 nese Administrátor Fondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

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.

Reálná hodnota postoupených či sekuritizovaných pohledávek jakož i portfolií takových pohledávek je stanovena metodou očekávaných budoucích diskontovaných toků plynoucích z těchto pohledávek.

Reálná hodnota nemovitostí určených k pronájmu se stanovuje metodou výnosovou. U nemovitostí, které nejsou určeny k dalšímu pronajímání, nebo pronájem není hlavním ekonomickým aspektem jejich držení, stanovuje se reálná hodnota metodou porovnávací.

Pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti se používá zejména metoda sumární hodnoty majetku, a to protože se jedná o hlavní tržně uznávaný postup pro oceňování majetkových účastí, přičemž podkladem pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti slouží ocenění nemovitostí viz výše. Podpůrně lze s řádným zdůvodněním aplikovat i jiné metody pro ocenění společností.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

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.



29 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	412 900	0	412 900
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	424 577	424 577
Účasti s rozhodující vlivem	0	0	1 074 259	1 074 259
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	1 744	0	1 744
Celkem	0	414 644	1 498 836	1 913 481
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky za bankami	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní pasiva – ostatní provozní závazky	0	0	7 877	7 877
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0	0
Celkem	0	0	7 877	7 877

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
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 2022 a 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.



29 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

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 2022						
Aktiva						
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	0	0	0	0
Pasiva						
Rezervy	316	316	0	0	316	316
Ostatní pasiva a závazky	28 104	28 104	0	0	28 104	28 104

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 2022 a 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.



30 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	
		2022	2021
Podíly v nemovitostních společnostech			
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.	2019	2,67 %	4,23 %
ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	2,39 %	3,27 %
ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	2,66 %	3,50 %
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	5,40 %	7,10 %
ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,24 %	3,74 %
ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,94 %	2,77 %
ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	1,94 %	2,63 %
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	2021	2,29 %	3,20 %
ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,54 %	1,53 %
ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	3,33 %	2,59 %
ZDR Retail Senec II s.r.o.	2021	3,21 %	2,62 %
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	2021	7,01 %	9,19 %
ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	3,03 %	3,65 %
ZDR Retail TT s.r.o.	2021	2,06 %	2,40 %
ZDR Retail Bohumín s.r.o.	2022	4,19 %	0
ZDR Retail Hluboká s.r.o.	2022	2,02 %	0
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	2022	1,51 %	0
ZDR Retail Šamorín s.ro.	2022	3,47 %	0
ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.	2022	1,25 %	0



30 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

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.

(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. V případech, kdy je dostupný externí rating, pohybuje se rozmezí od AAA do CC.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2022

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	412 900	0	0	412 900
Pohl. za nebank. subjekty	326 474	98 103	0	424 577
Účasti s rozhodujícím vlivem	834 378	239 881	0	1 074 259
Ostatní aktiva	1 744	0	0	1 744
Náklady příštích období	0	0	0	0
Celkem	1 575 496	337 984	0	1 913 481



30 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

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

Členění cenných papírů podle sektorů emitenta

Sektor	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Banky	0	0
Státní sektor	0	0
Celkem	0	0

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

31. prosince 2022	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Úvěry a pohledávky za bankami	412 900	0	412 900	399 469	CP
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	424 577	0	424 577	424 577	Bianco směnky
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 074 259	0	1 074 259	0	-
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	1 744	1 744	1 744	0	-
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	0	0	0	0	-

31. prosince 2021	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
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	5 665	5 665	0	-
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	0	0	0	0	-



30 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO(POKRAČOVÁNÍ)

(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:

- a) zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondů v souladu s platnou legislativou;
- b) soustavou limitů,
- c) 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 2022.

31. prosince 2022

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	92	412 808	412 900
Pohl. za nebank. subjekty	0	98 103	326 474	424 577
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 074 259	1 074 259
Ostatní aktiva	0	0	1 744	1 744
Náklady příštích období	0	0	0	0
Celkem aktiva	0	98 195	1 815 285	1 913 480
Emitované dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	35 982	35 982
Rezervy	0	0	315	315
Vlastní kapitál	0	0	1 877 184	1 877 184
Celkem pasiva	0	0	1 913 481	1 913 481
Podrozvahová aktiva	0	0	305 716	305 716
Podrozvahová pasiva	0	0	703 440	703 440
Čistá devizová pozice	0	98 195	-495 920	-397 725



30 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

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



30 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(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.

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 2022						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	412 900	0	0	0	0	412 900
Pohl. za nebank. subjekty	0	8 127	0	416 450	0	424 577
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 074 259	1 074 259
Ostatní aktiva	1 744	0	0	0	0	1 744
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	414 644	8 127	0	416 450	1 074 259	1 913 481
Emitované dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	28 105	7 877	0	0	0	35 982
Rezervy	315	0	0	0	0	315
Fondový kapitál	0	0	0	0	1 877 184	1 877 184
Celkem pasiva	28 420	7 877	0	0	1 877 184	1 913 481
Gap	386 224	250	0	416 450	-802 925	0



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

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



30 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 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifiková no	Celkem
Pohledávky za bankami	412 900	0	0	0	0	412 900
Pohl. za nebank. subjekty	0	8 127	0	416 450	0	424 577
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 074 259	1 074 259
Ostatní aktiva	1 744	0	0	0	0	1 744
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	414 644	8 127	0	416 450	1 074 259	1 913 481
Emitované dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	28 105	7 877	0	0	0	35 982
Rezervy	315	0	0	0	0	315
Fondový kapitál	0	0	0	0	1 877 184	1 877 184
Celkem pasiva	28 420	7 877	0	0	1 877 184	1 913 481
Gap	386 224	250	0	416 450	-802 925	0



30 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

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

(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.



30 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 2022		31. prosince 2021	
	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	29,13%/ 14,18%	0	51,75%/ 33,12%	0
Změna úrokových sazeb	1%	833	0,51%	56
Apresiasi/depreciace měny fondu	25,13%	76 365	4,13%	13 383
Změna cen na trhu s nemovitostmi	5,96%	0	4,66%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	135 784	30%	111 627



31 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

28. dubna 2023

Podpis statutárního zástupce

Ing. Jan Vedral

