

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

ZDR INVESTMENTS Public SICAV a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

OBSAH

■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	2
■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	6
■	Zpráva o vztazích	8
■	Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	11
■	Účetní závěrka	14

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

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, Jungmanova 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. Vedoucími osobami jsou Jan Vedral a Lukáš Vácha jako pověřeni zmocněnci.

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.

F. 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“).

G. 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 Fondu.

H. 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.

I. 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. 2020
Pohledávky za bankami	1 616	1 616

J. 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.

K. 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 2 500 tis. Kč, z nich nebylo vyplaceno k 31.12.2020 1 397 tis. Kč. Náklady na audit v rozhodném období 24. října 2019 – 31. prosince 2020 vznikly ve výši 18 tis. Kč, z nichž nebylo vyplaceno k 31.12.2020 18 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	24. října 2020	31. prosinec 2020
Pohledávky za bankami	0 %	19,26 %
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0 %	0,00 %
Ostatní aktiva	0 %	80,74 %

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

Fond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2020 činily 97 076 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 80 247 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 2020, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet jedna. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila 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 zapracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

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

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

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2020 celkem 79 131 tis. Kč, z toho 73 158 tis. Kč činila pohyblivá složka.

R. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2020 Aktiva v celkové výši 8 387 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 1 616 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 6 771 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva fondu k 31. prosinci 2020 ve výši 8 387 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši -57 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 8 444 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření fondu je k 31. prosinci 2020 ve výši -57 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.

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

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy neohrožuje pandemie Covid-19 předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, 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 2021 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 svojí činnost do Podfondů. Na úrovni Fondu tudíž neprobíhá žádná investiční činnost, se kterou by byla spojena rizika. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondů jsou uvedena v části I. výročních zpráv Podfondů.

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 ZAHRAŇÍCH

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

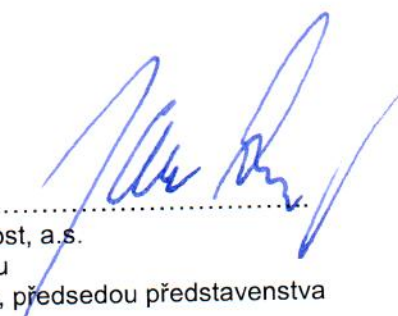
Čestné prohlášení

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 30. dubna 2021

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), 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: 52 130 886) a ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. (IČO: 36 840 670), 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 osoby je uskutečňují 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 2020 nebyla učiněna na popud či ve prospěch Mgr. Radka Hladkého žádná právní ani faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu Fondu.

V účetním období končícím dne 31. prosince 2020 byla učiněna na popud či ve prospěch dalších ovládaných osob následující právní nebo 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 2020 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 31.12.2020 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 a 2;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Klatovy s.r.o. smlouvu o úvěru ve znění dodatků č. 1 a 2;
- 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 a 2;
- 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 31.12.2020 nebyla dle této smlouvy vystavená směnka vyplněna);

- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Púchov s.r.o. smlouvu o úvěru;

Shora uvedené smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv v roce 2020 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 30. března 2021

Podpis statutárního zástupce

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

IV. Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě

Zpráva nezávislého auditora

ZDR Investments Public SICAV a.s.

za ověřované období
od 24.10.2019 do 31.12.2020

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

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 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2020 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 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 14 přílohy účetní závěrky, která popisuje vyhodnocení dopadu pandemie COVID-19 na Společnost. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

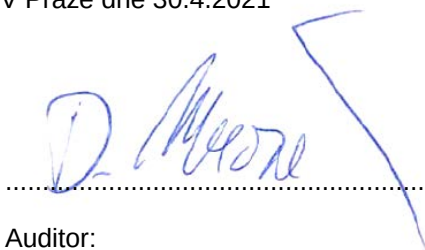
Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 30.4.2021



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

V. Účetní závěrka

ZDR Investments Public SICAV, a.s.
Účetní závěrka
k 31. prosinci 2020



**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2020**

Aktiva		
tis. Kč	Poznámka	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Pohledávky za bankami	3	1 616
v tom: a) splatné na požádání		1 616
Ostatní aktiva	4	6 771
Aktiva celkem		8 387
Pasiva		
tis. Kč	Poznámka	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Ostatní pasiva	5	8 444
Základní kapitál	6	0
z toho: a) splacený základní kapitál		0
Neuhrazená ztráta z předchozích období	11	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	11	-57
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		-57
Pasiva celkem		8 387

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 24. ŘÍJNA 2020 DO 31. PROSINCE 2020**

tis. Kč	Poznámka	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Výnosy z poplatků a provizí	7	9 529
Náklady na poplatky a provize	8	-8
Ostatní provozní náklady		-11
Správní náklady	9	-9 567
v tom: b) ostatní správní náklady		-9 567
Ztráta za účetní období po zdanění		-57



ZDR Investments Public SICAV, a.s.

Sídlo: Jungmanova 750/34, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 08631000

Právní forma: akciová společnost

Předmět podnikání: Investiční fond

Datum sestavení: 30. dubna 2021

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 24. ŘÍJNA 2019 DO 31. PROSINCE 2020**

Kč	Základní kapitál	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav k 24. říjnu 2019	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	-57	-57
Zůstatek k 31. prosinci 2020	0	0	0	-57



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 10 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 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Společnost byla založena ke konci kalendářního roku 2019, a proto má prodloužené účetní období od 24.10.2019 do 31.12.2020. Z tohoto důvodu také není uvedeno minulé období.

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:

(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 okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace.

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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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.

Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou zachyceny v rozvaze ode dne sjednání obchodu.

(c) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů

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

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

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

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

(d) Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy především zahrnují kupóny z držby dluhových cenných papírů a jejich časové rozlišení a úrokové výnosy z poskytnutých půjček. Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

(e) Pohledávky

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Pohledávky (pokračování)

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

(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) Finanční deriváty

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(i) 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 Stát - daňové pohledávky.

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.

(j) Daň z přidané hodnoty

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

(k) 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 10.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(l) Prostředky investované do Fondu

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

(m) Změna účetních metod platná pro následující účetní období

Novela vyhlášky č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů dle IFRS přijatých v rámci EU od 1. ledna 2021

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Fond od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informace 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“).

V souladu se standardem IFRS 9 a analýzou obchodních modelů „Držet a Inkasovat“ a „Řízení na bázi reálné hodnoty“ Fond předpokládá že dojde ke změnám v uspořádání některých položek účetních výkazů a v případě finančních nástrojů dojde k posouzení, zda emitované nástroje splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32. Finanční nástroje, které budou řízeny obchodním modelem „Držet a Inkasovat“ a splní SPPI test budou oceňovány naběhlou hodnotou (AC), testovány na snížení hodnoty („impairment“) a v případě provozních pohledávek a závazků amortizovány prostřednictvím Efektivní úrokové míry (EIR). Finanční nástroje, které nesplní SPPI test budou řízeny obchodním modelem „Řízení na bázi reálné hodnoty“ a oceňovány reálnou hodnotou (FVTPL) proti účtům nákladů a výnosů. V případě nájmu aktiv dojde k posouzení, zda Fond nebude muset aplikovat požadavky IFRS 16 Leasing. Fond nicméně nepředpokládá žádné významné dopady změn při oceňování finančních nástrojů i aktiv a jejich vykazování v důsledku změny účetních metod od 1. ledna 2021.

Výše uvedené změny nemají vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

(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 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Běžné účty u bank	1 616
Celkem	1 616

4 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Dohadné účty aktivní	6 771
Celkem	6 771

5 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Dohadné účty pasivní	8 444
Celkem	8 444

6 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Základní kapitál Fondu (Kč)	10
Počet vydaných zakladatelských akcií (kusy)	10

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Fond v období od 24. října do 31. prosince 2020 vykázal záporný hospodářský výsledek 57 tis. Kč. Ztráta bude navržena k převedení na účet neuhrazené ztráty z předchozích období.

7 VÝNOSY Z POPLATKU A PROVIZÍ

tis. Kč	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Obhospodařování majetku podfondu	9 529
Celkem	9 529



8 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Bankovní poplatky	8
Celkem	8

9 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Daně a ostatní poplatky	20
Audit	18
Obhospodařování fondu	9 529
Celkem	9 567

10 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	období od 24.10.2019 do 31.12.2020
Pohledávky	
Dohadné účty aktivní	6 771
Závazky	
Dohadné účty pasivní	8 444
tis. Kč	2020
Výnosy	
Obhospodařování fondu	6 030
Výkonnostní odměna	3 498
Náklady	
Náklady na obhospodařování Fondu	2 500
Poradenská činnost	7 029

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 období od 24. října do 31. prosince 2020 realizoval náklady na obhospodařování v celkové výši 9 529 tis. Kč hrazené na účet společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s.



11 DAŇ Z PŘÍJMU

a) Daň z příjmů

tis. Kč	období od 24.10.2019	
	do 31.12.2020	24.října 2019
Daň splatná za běžné účetní období	0	0
Daň splatná za předchozí účetní období	0	0
Celkem	0	0

b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	období od 24.10.2019	
	do 31.12.2020	24.října 2019
Zisk nebo ztráta před zdaněním	-57	0
Daňový základ	0	0
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	0	0

12 VÝNOSY/NÁKLADY DLE OBLASTÍ

Geografické oblasti

	Česká republika	Evropská unie	Ostatní
tis. Kč	24.10.2019- 31.12.2020	24.10.2019- 31.12.2020	24.10.2019- 31.12.2020
Výnosy z poplatků a provizí	9 529	0	0
Náklady na poplatky a provize	8	0	0
ostatní provozní náklady	11	0	0
Správní náklady	9 567	0	0



13 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 například na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, 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

Fond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika emitentů cenných papírů pořizovaných do portfolia Fondu. Společnost řídí úvěrové riziko Fondu výběrem aktiv se stanoveným kreditním ratingem, přičemž Fond investuje výhradně do instrumentů s kreditním ratingem stanoveným ve statutu Fondu.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

24. října 2019 - 31. prosince 2020

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	1 616	0	0
Ostatní aktiva	6 771	0	0
Celkem	8 387	0	0



13 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Měnové riziko

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn.

24. října 2019 - 31. prosince 2020

tis. Kč	Měna	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	1 616	0
Ostatní aktiva	0	6 771	0
Celkem	0	8 387	0

(d) 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.

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.

24. října 2019 - 31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	1 616	0	0	0	0	1 616
Ostatní aktiva	6 771	0	0	0	0	6 771
Celkem aktiva	8 387	0	0	0	0	8 387
Ostatní pasiva	8 444	0	0	0	0	0
Vlastní kapitál	00	0	0	0	-57	0
Celkem pasiva	8 444	0	0	0	-57	8 387
Gap	-57	0	0	0	57	0



13 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(e) Riziko likvidity

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

24. října - 31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	1 616	0	0	0	0	1 616
Ostatní aktiva	6 771	0	0	0	0	6 771
Celkem aktiva	8 387	0	0	0	0	8 387
Ostatní pasiva	8 444	0	0	0	0	8 444
Vlastní kapitál	0	0	0	0	-57	-57
Celkem pasiva	8 444	0	0	0	-57	8 387
Gap	-57	0	0	0	57	0



14 VYHODNOCENÍ DOPADU PANDEMIE COVID-19 NA SPOLEČNOST

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

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

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

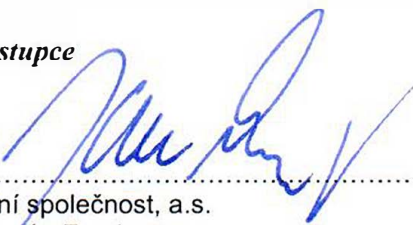
15 UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 30. dubna 2021

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. LISTOPADU 2019 DO 31. PROSINCE 2020

OBSAH

■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	2
■	Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	10
■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	15
■	Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	18
■	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, za rozhodné období 1. 11. 2019 až 31. 12. 2020

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.

Vedoucími osobami jsou Jan Vedral a Lukáš Vácha jako pověřeni zmocněnci.

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 v této společnosti působí jako člen představenstva.

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeři Investiční společnosti:

Ing. Jan Vedral

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

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a 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. 2020

	Výkonnost
1 měsíc	0,84%
3 měsíce	1,73%
6 měsíců	3,92%
1 rok	6,12%
Celkem	10,84%

Trh komerčních nemovitostí také v roce 2020 procházel v souvislosti s epidemií koronaviru zásadní prověrkou. Investiční strategie Podfondu se záměrem budovat rozsáhlé portfolio retailových nemovitostí diskontního typu se zdá být, vzhledem k výsledkům Podfondu v roce 2020, krizi odolná.

Situace kolem koronavirové epidemie ukazuje značné rozdíly ve stabilitě jednotlivých typů komerčních nemovitostí. Vítězi jsou regionální retail parky a logistické areály. Projevil se také významný rozdíl mezi retail parky a vícepatrovými obchodními centry, takzvanými mally. Retailové parky nemají společnou zastřešenou část, obchody sdílejí jen venkovní parkoviště. Každá prodejna má zvenčí vlastní vchod. Většinou mají tyto nákupní parky diskontní charakter, jsou tedy zaměřené na cenově dostupnější zboží. Řada z nich nebyla díky specifické skladbě nájemců typu potravin, drogerie, lékáren nebo chovatelských potřeb zasažena nucenými uzavírkami jako obchodní centra.

Podfond potvrdil své ambice, být leaderem mezi retailovými fondy v oblasti komerčních nemovitostí. Ve svém prvním roce působení dosáhl nadprůměrný výsledek a stal se s výnosem 6,12 % nejvýnosnějším retailovým nemovitostním fondem ve svém segmentu v České republice.

Kvalitu portfolia s ohledem na udržitelnost dlouhodobého výnosu potvrzuje průměrná zůstatková délka uzavřených nájemních smluv (WAULT), která činí u Podfondu 5,6 let.

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

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

F. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU, kteřé jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2020 a kteřé byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2020 bylo vydáno 540 318 227 ks investičních akcií a odkoupeno 60 952 917 ks investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2020 bylo v oběhu 479 365 310 investičních akcií Podfondu.

G. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCIÍ

K 31. prosinci 2020 připadal na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,1084 Kč.

H. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Pohledávky za bankami	16,07 %	0,00 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	59,73 %	0,00 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	24,20 %	0,00 %

I. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

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

J. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného vzrostla na 541 443 tis. Kč. Jsou tvořena úpisy do podfondu, poskytnutými úvěry a majetkovými účastmi ve společnostech.

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

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

Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
1. 11. 2019	0,00	0,00
31. 12. 2020	531 350 640,44 Kč	1,1084

L. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM, které obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	0	0,00

M. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

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

N. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

O. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU,
pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu

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

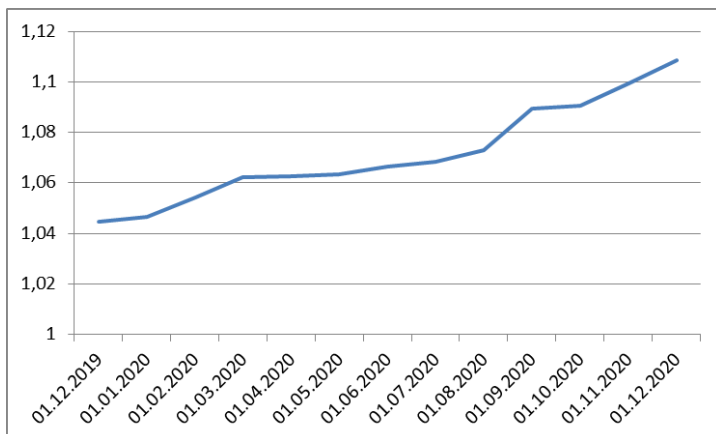
P. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI,
v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

Q. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU
pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2020, 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. 2020 (v tis. Kč):</i>
Ostatní aktiva:				
Investiční cenné papíry		0	0	0
Peněžní prostředky		16,07 %		87 035
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Absolutio Office Piešťany	2019	9,83%	44 574	53 200
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	8,07%	38 961	43 694
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	7,38%	29 968	40 000
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	5,45%	30 133	29 540
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	16,08%	77 790	87 050
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	7,26%	30 290	39 300
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	5,65%	32 773	30 620

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



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

Podfond nesleduje žádný index.

- S. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,**
jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

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

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

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

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

Za období 1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020 činily náklady na obhospodařování majetku Podfondu 6 031 tis. Kč. Z toho k 31.12.2020 bylo zaplaceno 2 759 tis. Kč.

Za období 1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020 činily náklady na výkonnostní odměnu 3 498 tis. Kč. Z toho k 31.12.2020 bylo zaplacení 0 Kč.

Za období 1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020 činily náklady na výkon funkce depozitáře 354 tis. Kč. Z toho bylo k 31.12.2020 zaplaceno 281 tis. Kč.

Za období 1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020 činily náklady na služby auditora 169 tis. Kč. Z toho bylo k 31.12.2020 zaplaceno 0 Kč.

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

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

Rizika související s deriváty

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

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

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

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

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

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

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

Metody

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

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

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

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

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

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

Fond v rozhodném období vyplatil odměny členům výboru odborníků ve výši 276 tis. Kč.

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2020 činily 97 076 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 80 247 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 2020, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet jedna. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila 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.

X. 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 Fondu činily v roce 2020 celkem 79 131 tis. Kč, z toho 73 158 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Y. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2020 Aktiva v celkové výši 541 443 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 87 035 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 131 004 tis. Kč, hodnotou majetkových účastí ve společnostech ve výši 323 404 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2020 ve výši 541 443 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 531 351 tis. Kč, Ostatními pasivy ve výši 9 340 tis. Kč a výdaji příštích období ve výši 752 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2020 ve výši -4 060 tis. Kč. tis. Kč.

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 užité 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 užité 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 BETA – RENT s.r.o. na dobu určitou do 30.4.2030.

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 500,- 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 užíváný dle oblasti podnikání jednotlivých nájemců. K objektu dále náleží okolní pozemek, který je zpevněný a zahrnuje 29 parkovacích stání. Technický stav objektu odpovídá novostavbě.

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

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

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

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

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

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

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 nemovitostí.

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:

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

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

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

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

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

E. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii.

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

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

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

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

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

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy neohrožuje pandemie Covid-19 předpoklad nepřetržitého trvání Fondu a jeho Podfonde, 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 roce 2021 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2021 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 Podfonde, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfonde.

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

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

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

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko – toto riziko Investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání – tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem bonitních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfonde a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfonde na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Podfonde je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfonde, kterým je renomovaná banka.

- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti - tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti.
- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem - riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti.
- j) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. Dluhy Podfondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Podfondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Podfondu.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

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

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V 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 30. dubna 2021

Podpis statutárního zástupce



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

IV. Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě a účetní závěrce

Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 1.11.2019 do 31.12.2020

Identifikace účetní jednotky

Firma:	ZDR Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.
IČ:	08 63 10 00
Sídlo:	Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B.24824, rejstříkový soud v Praze



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 31.12.2020, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2020 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 31.12.2020 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 27 přílohy účetní závěrky, která popisuje vyhodnocení dopadu pandemie COVID-19 na Společnost. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 30.4.2021



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

V. Účetní závěrka

ZDR Public, podfond Real Estate,

**Zpráva auditora a účetní závěrka
za období od 1. listopadu 2019 do 31. prosinci 2020**



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. listopadu 2019 do 31. prosince 2020

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2020

Aktiva		
tis. Kč	Poznámka	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Pohledávky za bankami	3	87 035
v tom: a) splatné na požádání		87 035
b) ostatní pohledávky		0
Pohledávky za nebank. subjekty	4	131 004
v tom: a) ostatní pohledávky		131 004
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	323 404
v tom: b) v ostatních subjektem		323 404
Ostatní aktiva	6	0
Náklady a příjmy příštích období	7	0
Aktiva celkem		541 443
Pasiva		
tis. Kč	Poznámka	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Ostatní pasiva	8	9 340
Výnosy a výdaje příštích období	9	752
Rezerva na daň	10	0
Kapitálové fondy	11	496 494
Oceňovací rozdíly z majetku	11	38 916
z toho: c) z majetkových účastí		38 916
Nerozdělený zisk z předchozích období	11	0
Zisk za účetní období	11	-4 060
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		531 351
Pasiva celkem		541 443



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. listopadu 2019 do 31. prosince 2020

PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2020

tis. Kč	Poznámka	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Hodnoty předané k obhospodařování	13	531 351
Poskytnuté zástavy	12	279 710
Podrozvahová aktiva celkem		811 061

tis. Kč	Poznámka	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Přijaté zástavy	12	131 004
Podrozvahová pasiva celkem		131 004

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 1. LISTOPADU 2019 DO 31. PROSINCE 2020

tis. Kč	Poznámka	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	6 394
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		0
Náklady na úroky	16	0
Náklady na poplatky a provize	17	-19
Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	6
z toho: realizované		6
: nerealizované		0
Ostatní provozní výnosy	19	0
Ostatní provozní náklady	20	-16
Správní náklady	21	-10 424
v tom: a) náklady na zaměstnance		-369
z toho: aa) mzdy a platy		-276
ab) sociál. a zdrav. pojištění		-93
b) ostatní správní náklady		-10 055
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	22	-4 060
Daň z příjmů	22	0
Zisk za účetní období po zdanění		-4 060



PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek						
k 1. lednu 2019		0	0	0	0	0
Prodej podílových listů	11	0	561 808	0	0	561 808
Odkup podílových listů	11	0	-65 314	0	0	-65 314
Změna oceňovacího rozdílu k majetkové účasti	11	38 916	0	0	0	38 916
Čistý zisk/ztráta za účetní období	11	0	0	0	-4 060	-4 060
Zůstatek						
k 31. prosinci 2020		38 916	496 494	0	-4 060	531 351



1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

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

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

Společnost zahájila vydávání investičních akcií Fondu dne 1. listopadu 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008044658. Ke dni 31. prosince 2020 Společnost eviduje 479 365 310 ks vydaných investičních akcií Fondu.

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

Společnost je **statutárním orgánem**.

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

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





2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

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

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Fond byl založen ke konci kalendářního roku 2019, a proto má prodloužené účetní období od 1.11. 2019 do 31.12.2020. Z tohoto důvodu není uvedeno srovnatelné období ve výkazech ani příloze k účetní závěrce.

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:

(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 okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (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.

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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.

Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou zachyceny v rozvaze ode dne sjednání obchodu.

(c) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů

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

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

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

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

(d) Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy především zahrnují kupóny z držby dluhových cenných papírů a jejich časové rozlišení a úrokové výnosy z poskytnutých půjček. Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

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

(f) Ostatní pohledávky

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

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

(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“.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(j) Finanční deriváty

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

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

(k) 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:

(l) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem

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

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

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

(m) 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 minulé období.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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 Stát - daňové pohledávky.

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.

(n) 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.

(o) Spřízněné strany

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

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

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

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

(p) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně 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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

(q) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Společnost v roce 2020 ani 2019 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

(r) Změna účetních metod platná pro následující účetní období

Novela vyhlášky č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů dle IFRS přijatých v rámci EU od 1. ledna 2021.

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Fond od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informace 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“).

V souladu se standardem IFRS 9 a analýzou obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ Fond předpokládá že dojde ke změnám v uspořádání některých položek účetních výkazů a v případě finančních nástrojů dojde k posouzení zda emitované nástroje splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32.

V důsledku nové metodiky dojde k 1.1.2021 k reklasifikaci oceňovacích rozdílů z majetkových účastí k 31.12.2020 vykázaných ve vlastním kapitálu do nerozdělených zisků minulých let. Budoucí ocenění majetkových účastí pak již bude probíhat výsledkově a bude součástí hospodářského výsledku běžného období. K 31.12.2020 činila hodnota oceňovacích rozdílů z majetkových účastí vykázaných ve vlastním kapitálu 38 916 tis. Kč.

Výše uvedené změny nemají vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

(s) 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 vykázaný jako zvýšení kapitálových fondů.

(t) 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 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(u) 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.



3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	1. listopadu 2019 –	
	31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Běžné účty u bank	87 035	0
Poskytnutý úvěr buy sell operace	0	0
Celkem	87 035	0

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	1. listopadu 2019 –	
	31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	131 004	0
Celkem	131 004	0

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 22 přílohy.

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



5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

tis. Kč				Podíl na		
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2020						
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitost	13 123	100%	100%	53 200
ZDR Retail Staré Město s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitost	200	100%	100%	43 694
ZDR Retail Čáslav s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitost	500	100%	100%	40 000
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitost	0	100%	100%	87 050
ZDR Retail Klatovy s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitost	0	100%	100%	39 300
ZDR Retail Kuřim s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitost	0	100%	100%	29 540
ZDR Retail Púchov s.r.o.*	Bratislava	Pronájem nemovitost	131	100%	100%	30 620
Celkem			13 954			332 404

* Společnost je auditovaná.

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



6 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Ostatní pohledávky	0	0
Celkem	0	0

7 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Příjmy příštích období (lineární nájemné)	0	0
Celkem	0	0

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Závazky dodavatelé	2 259	0
Zúčtování se státním rozpočtem	20	0
Zúčtování sociální a zdravotní pojištění	19	0
Závazky – odměny členů VO	29	0
Odložený daňový závazek	0	0
Dohadné účty pasivní	7 013	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	9 340	0

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2020 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 170 tis. Kč, odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 3 272 tis. Kč, výkonnostní odměnu ve výši 3 498 tis. Kč a odměnu Depozitáři ve výši 73 tis. Kč.

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





9 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Výdaje příštích období	753
Celkem	753

Výdaje příštích období zahrnují předpokládané náklady na pořízení obchodního podílu ZDR Retail Kuřim ve výši 700 tis. Kč a obchodního podílu ZDR Retail Púchov ve výši 53 tis. Kč.

10 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31. prosinci 2020 netvořil rezervu na daň z příjmů vzhledem k zápornému výsledku hospodaření.

11 FONDOVÝ KAPITÁL

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Fondový kapitál Fondu (tis. Kč)	531 351
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	479 365 310
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,1084

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

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:

tis. Kč	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií
Zůstatek k 1. Listopadu 2019	0	0
Prodané Investiční akcie	540 318 227	561 808
Odkoupené Investiční akcie	-60 952 917	-65 314
Zůstatek k 31. prosinci 2020	479 365 310	531 351

Rozdělení zisku

Ztráta za rok 2020 ve výši 4 060 tis. Kč je navržena k převodu do neuhrazených ztrát minulých období.

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Účasti s rozhodujícím vlivem	38 916	0
Odložená daň	0	0
Celkem	38 916	0

12 PŘIJATÉ A POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

Poskytnuté zástavy představují hodnotu zastavených podílů obchodních společností ve prospěch bank, poskytnutých na zajištění investičních a provozních úvěrů. Obchodní podíly jsou zastaveny ve prospěch Equa Bank, České spořitelny, a.s. a UniCredit Bank Slovakia a. s.

Přijaté zástavy jsou přijaté směnky na zajištění poskytnutých úvěrů.

13 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 531 351 tis. Kč k 31. prosinci 2020 obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v poznámce 19.

14 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	5 804
Úroky z termínových vkladů	590
Celkem	6 394



15 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Úroky bankovní	0
Celkem	0

16 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Bankovní poplatky	19
Celkem	19

17 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Měnové operace a kurzové rozdíly	6
Forwardové operace	0
Obchodování s cennými papíry	0
Celkem	6

18 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Nájemné, paušální služby spojené s nájmem	0
Celkem	0

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Jiné provozní náklady	16
Celkem	16





20 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Náklady na zaměstnance	369
Náklady na obhospodařování Fondu	9 529
Náklady na služby Depozitáře	354
Náklady na odměnu auditorské společnosti	169
Daně a ostatní poplatky	3
Celkem	10 055

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

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

Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem Fondu 0,07 % hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

21 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Daň splatná za účetní období	0	0
Odložená daň	0	0
Celkem	0	0

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Zisk před zdaněním	-4 060	0
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné výnosy	0	0
Nezdanitelné výnosy	0	0
Daňový základ	0	0
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	0	0

Odloženou daňovou pohledávku/závazek vytvářenou proti fondovému kapitálu lze analyzovat následovně:

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Přecenění účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
Celkem	0	0

Odloženou daňovou pohledávku vytvářenou proti účtům výnosů lze analyzovat následovně:

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Opravná položka k navýšení kupní ceny z prodeje účasti	0	0
Celkem	0	0

22 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Klatovy s.r.o.	13 000	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	36 500	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o.	43 700	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Púchov s.r.o.	32 000	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	6 770	0
tis. Kč	1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	
Výnosy		
Úrokové výnosy	5 804	
Náklady		
Poplatky za obhospodařování placené společnosti	9 529	

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.

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 2020 činí jistina 13 000 tis. Kč.
 K 31. Prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 1 194 tis. Kč.
 Splatnost úvěru je v roce 2030.

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

V roce 2020 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o. úvěr ve výši 43 700 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 činí jistina 43 700 tis. Kč. K 31. Prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 1 730 tis. Kč.
 Splatnost úvěru je v roce 2030.

V roce 2020 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Púchov s.r.o. úvěr ve výši 32 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 činí jistina 32 000 tis. Kč. K 31. Prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 295 tis. Kč.
 Splatnost úvěru je v roce 2021.

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

23 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	Česká republika	Evropská unie	Ostatní
tis. Kč	1.11.2019- 31.12.2020	1.11.2019- 31.12.2020	1.11.2019- 31.12.2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	5 509	295	0
Náklady na úroky	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-19	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	6	0	0
Ostatní provozní výnosy	0	0	0
Ostatní provozní náklady	-16	0	0
Správní náklady	-10 424	0	0

24 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 pořízen í	Podíl na celkové hodnotě aktiv 1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020
Podíly v nemovit. společnostech		
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.	2019	9,83 %
ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	8,07 %
ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	7,38 %
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	16,08 %
ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	7,26 %
ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	5,45 %
ZDR Retail Púchov	2020	5,65 %

26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

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

Fond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika zejména u pohledávek za bankami a ostatních dluhových instrumentů v portfoliu Fondu. Společnost řídí úvěrové riziko Fondu výběrem aktiv v souladu s investičními omezeními danými statutem Fondu.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2020

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

(b) Měnové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů měnových kurzů.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2020

31. prosince 2020

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



26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(b) Úrokové riziko

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

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 2020						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	87 035	0	0	0	0	87 035
Pohl. za nebank. subjekty	0	32 295	0	98 709	0	131 004
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	323 404	323 404
Ostatní aktiva	0	0	0	0	0	0
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
Celkem aktiva	87 035	32 295	0	98 709	323 404	541 443
Ostatní pasiva	9 340	0	0	0	0	9 340
Výdaje příštích období	752	0	0	0	0	752
Fondový kapitál	0	0	0	0	531 351	531 351
Celkem pasiva	10 092	32 295	0	0	531 351	541 443
Gap	76 943	32 295	0	98 709	-207 947	0



26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Riziko likvidity

Fond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním investičních akcií svých akcionářů. 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.



26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2020

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

27 VYHODNOCENÍ DOPADU PANDEMIE COVID-19 NA SPOLEČNOST

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

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

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



ZDR Public, podfond Real Estate
Příloha účetní závěrky
Za období od 1. listopadu 2019 do 31. prosince 2020

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

30. dubna 2021

Podpis statutárního zástupce

Ing. Jan Vedral

