



Výroční zpráva

za období od 9. 10. 2017 do 31. 12. 2018

ZDR, podfond Real Estate





OBSAH

Čestné prohlášení	2
Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku.....	3
Profil Podfondu.....	6
Účetní závěrka	11
Zpráva nezávislého auditora.....	23



PRO ÚČELY VÝROČNÍ ZPRÁVY MAJÍ NÍŽE UVEDENÉ POJMY NÁSLEDUJÍCÍ VÝZNAM:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	ZDR Investments SICAV a.s., IČO: 064 21 091, se sídlem Čerčanská 2055/18a, Krč, 140 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22826
Podfond	ZDR, podfond Real Estate
Účetní období	období od 9. 10. 2017 do 31. 12. 2018

PRO ÚČELY VÝROČNÍ ZPRÁVY MAJÍ NÍŽE UVEDENÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY NÁSLEDUJÍCÍ VÝZNAM:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů



Čestné prohlášení

Tato výroční zpráva, při vynaložení veškeré přiměřené péče, podle našeho nejlepšího vědomí, podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu.

V Praze dne 29. 4. 2019



ZDR Investments SICAV a.s.

AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, předseda představenstva



Zpráva statutárního orgánu o podnikatelské činnosti investičního fondu a o stavu jeho majetku

Fond	ZDR Investments SICAV a.s., IČO: 064 21 091, se sídlem Čerčanská 2055/18a, Krč, 140 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22826
Podfond	ZDR, podfond Real Estate
Účetní období	období od 9. 10. 2017 do 31. 12. 2018

1. ČINNOST PODFONDU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Podfond byl v Účetním období jediným podfondem Fondu. Činností Podfonde je investování do prémiových výnosových nemovitostí, především do nemovitostí retailového typu. Projekty nabývané fondem jsou situovány na území České republiky, obsazeny nájemci a fond v nich získává vždy 100 % kontrolu.

V Účetním období bylo získáno 11 plně pronajatých objektů s celkovou pronajímatelnou plochou 19.802 m² v hodnotě kalkulované na úrovni dceřiných společností fondu ve výši 557 mil. Kč.

2. HOSPODAŘENÍ PODFONDU

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfonde poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfonde, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

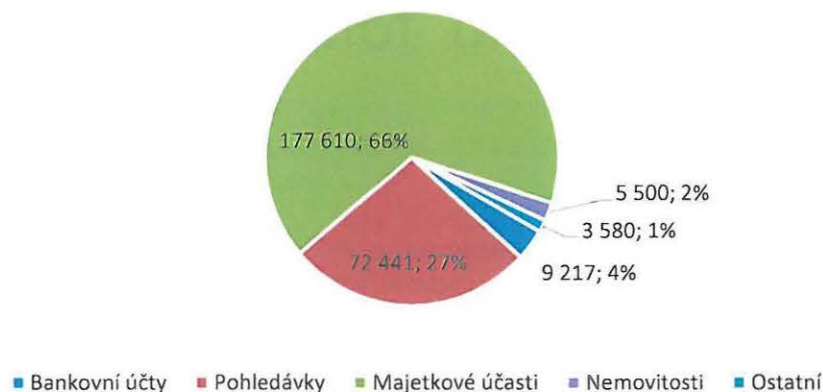
Hospodaření Podfonde skončilo v Účetním období ztrátou ve výši 3 012 tis. Kč po zdanění. V této ztrátě nejsou zohledněny oceňovací rozdíly z přecenění majetku vlastněného Podfondem. Ty v souhrnu za Účetní období, po zohlednění daně z příjmů, činí nerealizovaný zisk 8 661 tis. Kč.

3. STAV MAJETKU

AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 268 348 tis. Kč. Ta jsou tvořena především majetkovými účastmi v hodnotě 177 610 tis. Kč, pohledávkami ve výši 72 441 tis. Kč, vklady na bankovních účtech ve výši 9 217 tis. Kč a nemovitostmi ve výši 5 530 tis. Kč.

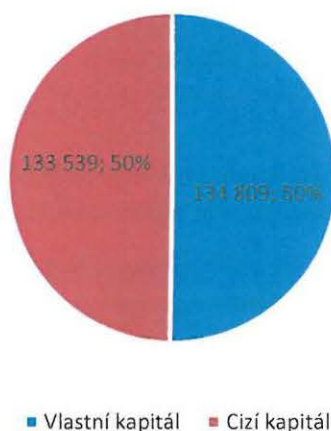
Struktura aktiv v tis. Kč



PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 268 348 tis. Kč jsou tvořena především vlastním kapitálem Podfondu ve výši 134 809 tis. Kč a úvěrovými závazky ve výši 121 604 tis. Kč.

Struktura pasiv v tis. Kč



S ohledem na to, že Účetní období je prvním účetním obdobím Podfondu, nejsou zobrazena historická srovnání.

4. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Podfond bude pokračovat ve své expanzi a získávání atraktivních prémiových nemovitostí. Zdrojem nových projektů budou vlastní developerská činnost zakladatele a akvizice, které zapadají do investiční strategie.

V prvním čtvrtletí roku 2019 plánuje Podfond rozšíření svého území působení a akvizici první nemovitosti na Slovensku. Z důvodu diverzifikace portfolia by měl být v druhém čtvrtletí získán atraktivní kancelářský objekt v Ostravě. Střednědobě plánuje Podfond rozložení svého portfolia pronajímatelných ploch na 60 % retail, 20 % logistiky a 20 % administrativy.

Během prvního pololetí 2019 se plánuje emise akcií ve měně Euro.



Předpokládáme, že aktiva Podfondu by na konci roku měla překročit hranici 2,0 mld. Kč.

V Praze dne 29. 4. 2019



ZDR Investments SICAV a.s.
AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, předseda představenstva



Profil Podfondu

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

Název:

ZDR, podfond Real Estate

Sídlo:

Ulice:

Čerčanská 2055/18a

Obec:

Praha 4

PSČ:

140 00

Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond byl vytvořen dne 4. 10. 2017 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen správní radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 9. 10. 2017.

Identifikační údaje:

NID:

75160510

DIČ:

CZCZ684285718

Akcie:

Akcie:

84 029 191 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

(investiční akcie **třídy A**, ISIN **CZ0008042892**)

40 958 928 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

(investiční akcie **třídy B**, ISIN **CZ0008042967**)

Čistý obchodní majetek:

134 809 tis. Kč

2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku.

3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA PODFOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou





kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Podfondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

Portfolio manažer

Portfolio manažer:

Mgr. Richard Opolecký

narozen: 1983

vzdělání: Západočeská Univerzita v Plzni, Právo a právní věda

Mgr. Richard Opolecký je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 10. 4. 2017. Před příchodem do AMISTA IS pracoval v developerské společnosti Aperta Group a.s. na pozici právník, kde získal zkušenosti při řízení developerských projektů a právním zastoupení společnosti. Předtím pracoval sedm let v bance Citibank plc na pozici právník, kde získal zkušenosti v oblasti regulatoriky a přípravy vnitřních předpisů.

Portfolio manažer:

Ing. Radek Hub

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Ing. Radek Hub je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažera od 15. 3. 2016. Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s. mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONU

Obchodní firma:

Česká spořitelna, a.s.

Sídlo:

Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4

IČO:

452 44 782

Česká spořitelna, a.s. vykonává pro Podfond depozitáře od 31. 10. 2017.

5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

V Účetním období pro Podfond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Podfond neměl hlavního podpůrce.

6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU, POKUD JE U TÉTO OSOBY ULOŽENO NEBO TOUTO OSOBOU JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % MAJETKU PODFONDU

Depozitář v současné době využívá služeb Clearstream Banking S.A. Luxembourg pro vypořádání a clearing zahraničních cenných papírů a služeb Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., pro vypořádání a clearing burzovních obchodů s cennými papíry obchodovanými na Burze cenných papírů Praha, a. s., a lokální custodians pro trhy v Polsku, Slovensku, Maďarsku, Rumunsku a Turecku. Spolupracující subjekty se v čase mohou měnit, zejména se vstupem na nové trhy.

7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM PODFONDU PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM FONDU

AMISTA IS jako obhospodařovatel Podfondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Podfondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Podfondu.

Fond nevyplatil z majetku Podfondu v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM PODFONDU PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUCÍM OSOBÁM FONDU S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL PODFONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem z majetku Podfondu v Účetním období vyplaceny.

9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1% HODNOTY MAJETKU PODFONDU

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen majetkovými účastmi v obchodních společnostech s rozhodujícím vlivem v reálné hodnotě ve výši 177 610 tis. Kč, pohledávkami ve výši 72 441 tis. Kč, peněžními prostředky na běžných účtech ve výši 9 217 tis. Kč a nemovitostí Dům služeb Tachov v hodnotě 5 500 tis. Kč. Podrobnější členění je uvedeno v příloze účetní závěrky.

10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Podfond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚ PRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Podfond jako účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nebyl v Podfondu v Účetním období zaměstnán žádný zaměstnanec.

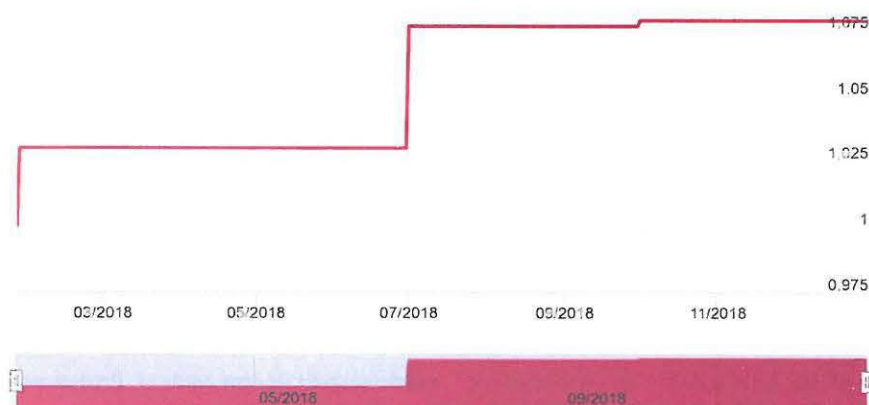
12. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Podfond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

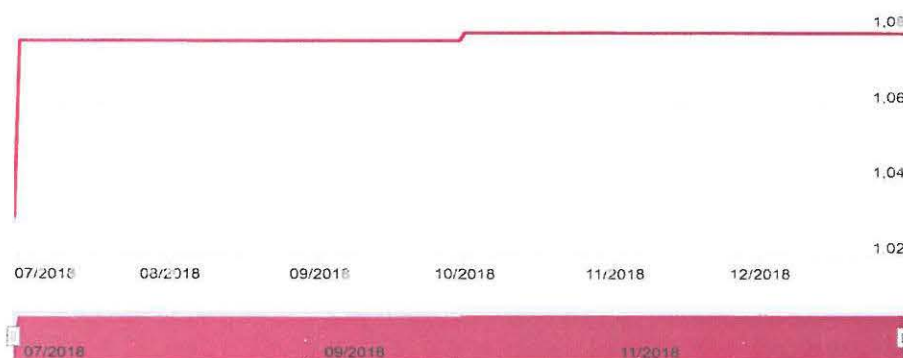
13. FONDOVÝ KAPITÁL PODFONU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

K datu:	31. 12. 2018	31. 12. 2017	31. 12. 2016
Fondový kapitál Podfondu (Kč):	134 809 337	-	-
Počet emitovaných investičních akcií tř. A v oběhu ke konci Účetního období:	84 029 191	-	-
Počet vydaných investičních akcií tř. A v Účetním období (ks):	84 029 191	-	-
Počet odkoupených investičních akcií tř. A v Účetním období:	0	-	-
Počet emitovaných investičních akcií tř. B v oběhu ke konci Účetního období:	40 958 928	-	-
Počet vydaných investičních akcií tř. B v Účetním období (ks):	40 958 928	-	-
Počet odkoupených investičních akcií tř. B v Účetním období:	0	-	-
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii tř. A (Kč):	1,0784	-	-
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii tř. B (Kč):	1,0787	-	-

Vývoj aktuální hodnoty investičního cenného papíru v CZK - investiční akcie, třída A



Vývoj aktuální hodnoty investičního cenného papíru v CZK - investiční akcie, třída B



14. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Podfondu:



S účinností ke dni 11. 6. 2018 byl statut Podfondu změněn, když došlo ke změně frekvence stanovování aktuální hodnoty investiční akcie na čtvrtletní a zkrácení lhůty pro zpětný odkup investičních akcií na 6 měsíců. Statut byl také celkově aktualizován.

15. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V únoru se uskutečnila investice do další maloobchodní nemovitosti. Koupil se obchodní dům v Nových Zámkách v Nitrianském kraji na Slovensku formou nákupu společnosti PvA Invest s.r.o.

Objekt leží v hlavní retailové zóně města a má 729 m² pronajímatelné plochy. Obchodní jednotka je v provozu od roku 2008 a nájemcem je německý řetězec KiK-Textilien. Původní nájemní smlouva byla prodloužena na další období s možností využití následně další opce.

S účinností ke dni 1. 3. 2019 byl změněn statut Podfondu, ve kterém došlo k zavedení nových tříd investičních akcií C a D umožňující investice v měně EUR. Statut byl také celkově aktualizován.

16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

17. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Podfondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy, a zprávu nezávislého auditora. Zpráva o vztazích je vypracována na úrovni Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.



Účetní závěrka

Účetní jednotka:

ZDR, podfond Real Estate

Sídlo: Čerčanská 2055/18a, Krč, 140 00 Praha 4

NID: 75160510

Předmět podnikání: činnost investičního fondu
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní závěrky: 29.4.2019

ROZVAHA K 31.12.2018

tis. Kč		Poznámka	31.12.2018
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	9 217
	v tom: a) splatné na požádání		9 217
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	72 441
	b) ostatní pohledávky		72 441
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	177 610
10	Dlouhodobý hmotný majetek	7	5 530
	b) ostatní		5 530
11	Ostatní aktiva	8	3 544
13	Náklady a příjmy příštích období	9	6
Aktiva celkem			268 348

tis. Kč		Poznámka	31.12.2018
PASIVA			
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	10	121 604
	b) ostatní závazky		121 604
4	Ostatní pasiva	11	11 935
12	Kapitálové fondy	12	129 160
13	Oceňovací rozdíly	13	8 661
	z toho: a) z majetku a závazků		-544
	c) z přepočtu účastí		9 661
	d) Ostatní oceňovací rozdíly		-456
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	14	-3 012
16	Vlastní kapitál	15	134 809
Pasiva celkem			268 348

Účetní období je prvním účetním obdobím fondu a z toho důvodu není zobrazeno minulé období.

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY k 31.12.2018

v tis. Kč	Poznámka	31.12.2018
Podrozvahová aktiva		268 348
8 Hodnoty předané k obhospodařování	16	268 348

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY 9.10.2017 - 31.12.2018

tis. Kč	Poznámka	9.10.2017- 31.12.2018
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	17	3 021
b) výnosy z úroků z ostatních aktiv		3 021
2 Náklady na úroky a podobné náklady	17	-3 883
5 Náklady na poplatky a provize	18	-10
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	19	1 393
v tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku		522
d) ostatní		871
7 Ostatní provozní výnosy	20	128
8 Ostatní provozní náklady	20	-358
9 Správní náklady	21	-3 462
b) ostatní správní náklady		-3 462
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-3 171
23 Daň z příjmů	22	159
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-3 012

Účetní období je prvním účetním obdobím fondu a z toho důvodu není zobrazeno minulé období.

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2018

PRO ÚČELY VÝROČNÍ ZPRÁVY MAJÍ NÍŽE UVEDENÉ POJMY NÁSLEDUJÍCÍ VÝZNAM:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	ZDR Investments SICAV a.s., IČO: 064 21 091, se sídlem Čerčanská 2055/18a, Krč, 140 00 Praha 4, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22826
Podfond	ZDR, podfond Real Estate
Účetní období	období od 9. 10. 2017 do 31. 12. 2018

PRO ÚČELY VÝROČNÍ ZPRÁVY MAJÍ NÍŽE UVEDENÉ PRÁVNÍ PŘEDPISY NÁSLEDUJÍCÍ VÝZNAM:

Dohoda FATCA	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
Zákon o auditorech	zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
Zákon o daních z příjmů	zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZMSSD	zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

18. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v ust. § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

Identifikační údaje:

DIČ: CZ684285718

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a dalšími obecně závaznými právními předpisy platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, 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 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.

Akcie Podfondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Podfond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Podfond má v úmyslu investovat více než 51 % hodnoty svého majetku do nemovitostí nebo nemovitostních společností. Další podstatnou majetkovou hodnotou, do níž Podfond může investovat, jsou akcie, podíly a jiné formy účastí na právnických osobách (v projektových společnostech – zvláštních účelových společnostech – SPV), které podnikají zejména v oblasti nemovitostí a realit, jakož i movité (hromadné) věci. Vedlejšími majetkovými hodnotami, do nichž Podfond investuje, jsou investiční nástroje ve smyslu ust. § 3 odst. 1 ZPKT, např. investiční cenné papíry a nástroje peněžního trhu.

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle ust. § 17b Zákona o daních z příjmů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Podfond byl vytvořen dne 4. 10. 2017 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen správní radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 9. 10. 2017. Z toho důvodu není k dispozici srovnávací období v účetní závěrce Podfondu. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení této účetní závěrky samostatně za Podfond.

19. DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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

19.1 DEN USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

19.2 MAJETEK JAKO INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOST

Majetek jako Investiční příležitost v Podfondu představují majetkové účasti v obchodních korporacích a pohledávky za těmito korporacemi. Prvotní ocenění investice je provedeno na základě pořizovacích nákladů, včetně transakčních nákladů. Majetek je následně oceněn reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována v souladu se ZISIF a Zákonem o účetnictví. Není-li možné zjistit cenu aktiva prostřednictvím veřejného trhu je k odhadu hodnoty využít odborný posudek.

Osobou oprávněnou k odbornému stanovení hodnoty majetku a dluhů na reálnou hodnotu je

- znalec v příslušném oboru jmenovaný pro tyto účely soudem,
- odhadce vlastníci živnostenský list nebo jiné podnikatelské oprávnění, opravňující jej k výkonu oceňování majetku a dluhů,

Ocenění je prováděno ve smyslu ZISIF a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé. Za cenu obvyklou lze považovat cenu tržní, tak jak je definována mezinárodními oceňovacími standardy. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky ke Dni ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetkové účasti ve společnostech je použita kombinace následujících elementárních oceňovacích metod a přístupů:

- Metody výnosové
- Metoda porovnání
- Metody zjištění věcné hodnoty - majetkové
- Metoda účetní hodnoty
- Metoda likvidační
- Aplikace metod (porovnání několika oceňovacích metod).

19.3 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 platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

19.4 ZDANĚNÍ

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách Podfondu vzniká jak odložený daňový závazek z titulu změny ocenění investičního majetku, který je účtován přes vlastní kapitál a k datu ocenění u něj nevznikly případně podmínky pro osvobození od daně, tak odložená daňová pohledávka z kumulovaných a daňově uplatnitelných ztrát.

19.5 SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Podfond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 a provádí zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- a) strana
 - i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládáním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
 - ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
 - iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;
- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednatel patří pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednatel.

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

Podfond identifikoval tyto spřízněné strany:

ZDR Retail VoTa s.r.o.
Flex-space Plzeň I s.r.o.
ZDR Retail MLP s.r.o.
ZDR Retail TT s.r.o.
ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena. Vůči výše uvedeným spřízněným stranám eviduje Podfond transakce spočívající v poskytnutí úvěrů a zápůjček jejichž výše k Dni ocenění tato, v tis. Kč:

Pohledávka za ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	25 107
Pohledávka za Flex-space Plzeň I s.r.o.	15 167
Pohledávka za ZDR Retail TT s.r.o.	13 573
Pohledávka za ZDR Retail MLP s.r.o.	11 101

Závazky i pohledávky vzniklé z přefakturace mezi Fondem a Podfondem, které se týkaly především obhospodařování a administrace Podfondu a depozitářských poplatků, byly uhrazeny a v Účetním období nejsou evidovány.

19.6 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V průběhu Účetního období nebyly účtovány žádné změny účetních metod ani opravy minulých let. V Účetním období nedošlo ani ke změnám účetních metod.

19.7 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31.12.2018
Zůstatky na běžných účtech u Česká spořitelna, a.s.	9 217
Celkem	9 217

19.8 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2018
Pohledávka za ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	25 107
Pohledávka za Flex-space Plzeň I s.r.o.	15 167
Pohledávka za ZDR Retail TT s.r.o.	13 573
Pohledávka za ZDR Retail MLP s.r.o.	11 101
Pohledávka za Traxial - kappa s.r.o.	7 493
Celkem	72 441

19.9 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

tis. Kč	31.12.2018
100% ZDR Retail VoTa s.r.o.	47 539
100% Flex-space Plzeň I s.r.o.	46 945
100% ZDR Retail MLP s.r.o.	35 895
100% ZDR Retail TT s.r.o.	26 016
100% ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	21 215
Celkem	177 610

19.10 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	31.12.2018
Stavby (Dům služeb Tachov)	5 500
Nedokončené investice	30
Celkem	5 530

19.11 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2018
Pohledávka za Traxial a.s.	3 031
Pohledávky z nájemného	241
Odložená daňová pohledávka	159
Poskytnuté zálohy	50
Ostatní pohledávky	48
Pohledávka z DPH	15
Celkem	3 544

19.12 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2018
Náklady a příjmy příštích období - podíl na pojištění budovy	6
Celkem	6

19.13 ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2018
Jistiny přijatých nebankovních zápůjček a úvěrů splatné do 1 roku	118 500
Úrokové příslušenství k zápůjčkám a úvěrům	3 104
Celkem	121 604

19.14 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2018
Závazek z pořízení nemovitosti	300
Závazky dodavatelům	288
Přijaté zálohy	25
Závazky k vydání investičních akcií	7 500
Závazky z pořízení obchodních účastí	1 000
Odložený daňový závazek	456
Dohadné závazky z obhospodařování	1 208
Dohadný závazek za právní služby	842

Dohadný závazek za audit	120
Dohadný závazek za znalecké služby	100
Ostatní	96
Celkem	11 935

19.15 KAPITÁLOVÉ FONDY

Kapitálové fondy jsou tvořeny z emisí investičních cenných papírů.

tis. Kč	31.12.2018
Třída A, CZ0008042892	85 941
Třída B, CZ0008042967	43 219
Celkem	129 160

19.16 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Dlouhodobý hmotný majetek	Pohledávky	Čisté investice do účastí
Počátek k 9.10.2017	0	0	0
Snížení	-544	0	0
Zvýšení	0	0	9 661
Vliv odložené daně	27	0	-483
Zůstatek k 31.12.2018	-517	0	9 178

S ohledem na to, že součástí nákladů na pořízení nemovitosti je i daň z nabytí nemovitostí a jiné náklady s pořízením související, vychází v roce pořízení při ocenění prostřednictvím tržní hodnoty obvykle záporný oceňovací rozdíl. V případě takovéto tržní realizace by ale vzniklá ztráta vstoupila do daňově uznatelných ztrát, a proto je k tomuto nerealizovanému zápornému ocenění v rámci oceňovacích rozdílů kalkulována odložená daňová pohledávka obdobně jako u záporného hospodářského výsledku, viz čl. 22 níže. V případě kladného přecenění Podfondem držných majetkových účastí je u otevřených investičních fondů uplatněn princip opatrnosti a do doby prokazatelného uplynutí časového testu pro přiznání osvobození od daně z příjmů je ke kladnému přecenění kalkulován odložený daňový závazek.

19.17 ZISK NEBO ZTRÁTA

S ohledem na to, že většina majetku Podfondu je umístěna v nemovitostních společnostech bude do doby realizace příjmů z případných podílů na zisku těchto majetkových účastí, nebo do jejich prodeje, likvidace či přeměny, významná část s těmito účastmi souvisejícího zisku nebo ztráty nerealizovaná a na úrovni Podfondu bude vstupovat do kapitálu prostřednictvím oceňovacích rozdílů, jak uvedeno v přechozím odstavci. Vykázaný hospodářský výsledek, zisk nebo ztráta Podfondu, pak bude ovlivněn zejména správními a provozními náklady Podfondu a rozdílem mezi úrokovými příjmy a výdaji. Z těchto důvodů skončilo hospodaření Podfondu ztrátou ve výši -3 012 tis. Kč.

19.18 VLASTNÍ KAPITÁL PODFONDU

tis. Kč	31.12.2018
Třída A, CZ0008042892	90 624
Třída B, CZ0008042967	44 185
Celkem	134 809

19.19 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Po celé Účetní období byla obhospodařovatelem Podfondu AMISTA investiční společnost, a.s., která při obhospodařování Podfondu využívala služeb odborných poradců Traxial a.s.a Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář.

19.20 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	9.10.2017 - 31.12.2018
Výnosy z úroků	3 021
Náklady na úroky	-3 883
Čistý úrokový výnos	-862

19.21 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	9.10.2017 - 31.12.2018
Bankovní poplatky	-10
Celkem	-10

19.22 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	9.10.2017 - 31.12.2018
Tržby z pronájmu	522
Výnosy ze vstupních poplatků	871
Celkem	1 393

19.23 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	9.10.2017 - 31.12.2018
Ostatní provozní výnosy	128
Tržby z prodeje služeb v nemovitosti Tachov	128

Ostatní provozní náklady	-358
Oprava a údržba majetku	-10
Nájem pozemku Tachov	-77
Náklady na služby k nemovitosti Tachov	-51
Krácení nároku na odpočet DPH	-73
Ostatní	-147
Celkem	-230

19.24 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	9.10.2017 - 31.12.2018
Náklady na obhospodařování	-2 294
Náklady na depozitáře	-336
Náklady na audit	-120
Právní poradenství	-221
Účetní a daňové poradenství	-196
Náklady na znalecké posudky	-295
Celkem	-3 462

19.25 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

Podfondu za Účetní období nevznikla daňová povinnost. S ohledem na celkově, vč. oceňovacích rozdílů, kladný výsledek je důvodné očekávat, že v období, po které bude možné uplatnit tuto ztrátu jako daňově odečitatelnou, dojde k realizaci zdanitelného zisku nejméně ve výši ztráty. Proto Podfond vykázal odloženou daňovou pohledávku ve výši 159 tis. Kč.

19.26 FINANČNÍ NÁSTROJE, VYHODNOCENÍ RIZIK

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Fondu a statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace Podfondu mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když v Účetním období



nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

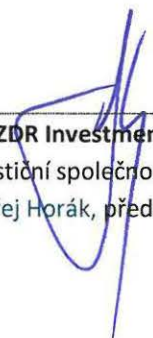
Riziko nedostatečné likvidity je řízeno prostřednictvím sledování vzájemné vyváženosti objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podfond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky.

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech.

19.27 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události.

V Praze dne 29. 4. 2019



ZDR Investments SICAV a.s.

AMISTA investiční společnost, a.s., statutární ředitel
Ing. Ondřej Horák, předseda představenstva

Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 9.10.2017 do 31.12.2018

Identifikace účetní jednotky

Firma:	ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s.
IČ:	064 21 091
Sídlo:	Čerčanská 2055/18a, 140 00 Praha 4
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B 22826, rejstříkový soud v Praze

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2018, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments 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, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. k 31.12.2018 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2018 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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



Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je statutární ředitel Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární ředitel 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 správní 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 statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem 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.



Naši povinností je informovat statutárního ředitele a správní 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 30.4.2019



Auditor:

Ing. Markéta Schück

číslo oprávnění 1331 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR