



ZDR Investments

ZDR, PODFOND REAL ESTATE

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

ZDR, podfond Real Estate

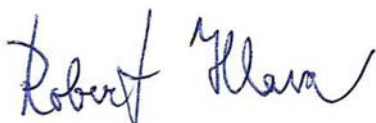
PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti ZDR Investments SICAV a.s. označeném ZDR, podfond Real Estate, o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2023, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 30. dubna 2024



ZDR Investments SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.s.

ZDR, podfond Real Estate



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023



Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 1.1.2023 do 31.12.2023

Identifikace účetní jednotky

Firma: **ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s.**
IČ: 064 21 091
Sídlo: Jungmannova 750/34, 110 00 Praha
Právní forma: Akciová společnost
Spisová značka: B 22826, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.

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

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



ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

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

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 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2023 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 31.12.2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2023 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 Správní rada 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.



ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

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

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

Odpovědnost správní rady společnosti za účetní závěrku

Správní rada 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 správní rada Společnosti povinna 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 správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé 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 správní rada společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

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

• Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat 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 30.4.2024



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ZDR, podfond Real Estate

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

ZDR Investments SICAV a. s.

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

IČO: 06421091

Sídlo: Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 22826
(dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen dne 4.10.2017 rozhodnutím statutárního orgánu Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut.

Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 9. října 2017.

LEI Podfondu

3157008GGWRIUHJP9Q16

NID Podfondu

75160510

DIČ Podfondu

CZ684285718

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2023	3 364 892 565

Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem statutárního orgánu Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

ZDR, podfond Real Estate

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Statutární orgány Společnosti

Jediný člen správní rady Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923 (Den vzniku funkce: 18. ledna 2021)

Pověřený zmocněnec: Ing. Robert Hlava (Den vzniku funkce: 18. ledna 2021)
Bc. Martin Pšaidl (Den vzniku funkce: 30. srpna 2022)
Ing. Michal Sedlák, MBA (Den vzniku funkce: 30. srpna 2022)

Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999.

Investice do Společnosti, resp. Podfondu jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu se společností Advisory 4 Funds s.r.o., IČO: 24220477, se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 189899 a společností Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář, IČO: 17877130, se sídlem Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. A 80113 (vznikla odštěpením, kdy na ni přešla část jmění rozdělované společnosti Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář, IČ: 272 22 861, se sídlem Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1).

ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2023

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2023

Základní údaje o Společnosti

ZDR, podfond Real Estate (dále jen „**Podfond**“) je podfondem ZDR Investments SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen dne 4.10.2017 rozhodnutím statutárního orgánu Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF dne 9. října 2017.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy. Společnost vytvořila podfond **ZDR Real Estate, podfond**.

Činnost Podfondu

Cílem Podfondu je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí investování do výnosových nemovitostních společností. Investičním cílem Podfondu v roce 2023 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

Hospodaření Podfondu v roce 2023

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy v celkové výši 104 687 tis. Kč a náklady na úroky a podobné náklady ve výši 42 027 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 250 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 381 173 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 3 572 tis. Kč a správní náklady ve výši 165 227 tis. Kč.

Stav majetku Podfondu

Výsledky hospodaření Podfondu byly ověřeny auditorskou společností TPA Audit s.r.o., IČO 602 03 480, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4. Auditor je zapsán u Komory auditorů České republiky pod č. 080.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2023 evidovala aktiva v celkové výši 6 313 312 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami ve výši 580 779 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 1 234 486 tis. Kč, Účastmi s rozhodujícím

ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2023

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

vlivem ve výši 4 459 639 tis. Kč, Ostatními aktivy ve výši 37 942 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 466 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 6 313 312 tis. Kč jsou tvořena Ostatními pasivy ve výši 157 004 tis. Kč, Výnosy a výdaji příštích období ve výši 225 728 tis. Kč, Podřízenými závazky ve výši 474 672 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 5 455 908 tis. Kč

Přehled portfolia

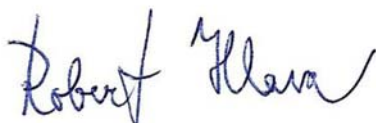
10 nejvýznamnějších podílů v nemovitostních společnostech:

ZDR Retail Omikron d.o.o.
AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.
ZDR Retail Litoměřice s.r.o.
FMZ Voitsberg I GmbH
ZDR Retail PUSCH s.r.o.
FMZ Wolfsberg GmbH
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.
Kunstdepot GmbH
ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.
ZDR Logistic Prešov s.r.o.

Výhled pro rok 2024

Podfond bude v roce 2024 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí pokračující expanze a získávání atraktivních nemovitostí a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Brně dne 30. dubna 2024



ZDR Investments SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.s.

ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZDR, podfond Real Estate (dále jen „**Podfond**“), který je podfondem ZDR Investments SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfondu.

Činnost Podfondu v roce 2023

Podfond v průběhu roku 2023 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a v souladu s investiční strategií Podfondu je investoval do nabývání obchodních podílů v nemovitostních společnostech a jejich financování.

Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Podfond bude v roce 2024 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to zejména pomocí nabývání podílů na nemovitostních společnostech a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu. Podfond dospěl k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

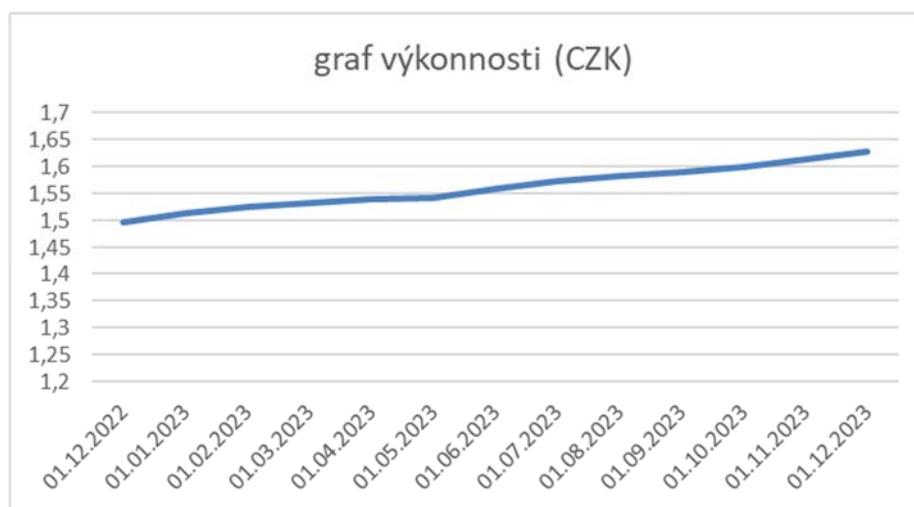
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Informace o tom, zda Společnost má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

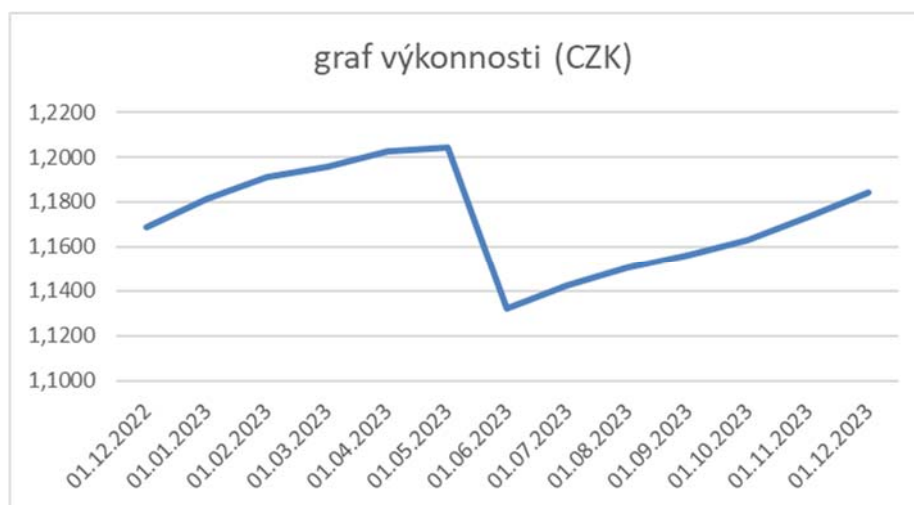
Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

Třída A



Třída B

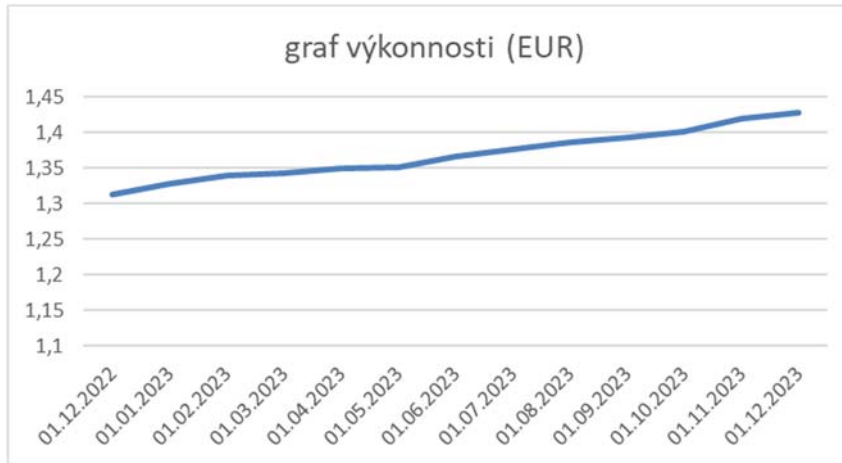


ZDR, podfond Real Estate

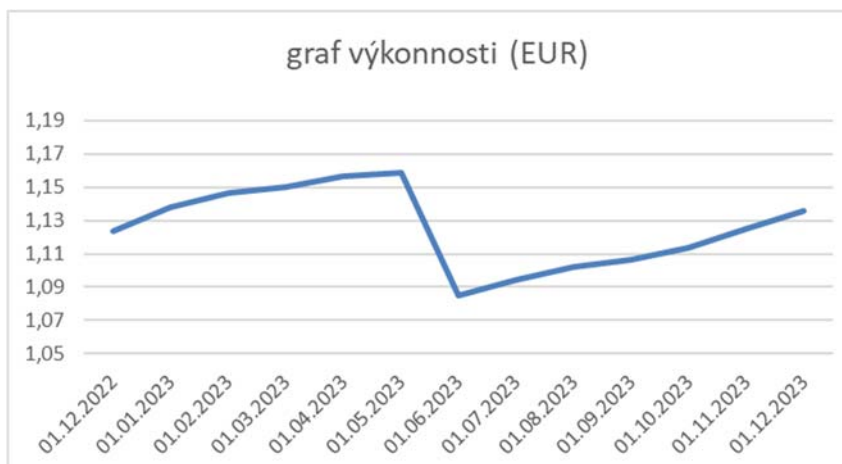
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Třída C



Třída D



Třída S



ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Údaje o činnosti obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2023.

Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Podfondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Podfond: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání. Od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfolio managementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československá obchodní banka a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 45244782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, Praha 4

Výkon činnosti depozitáře pro Podfond: celé Účetní období

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

V účetním období nebyl Podfond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu v účetním období.

Podfond nebyl v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Podfondu.

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

ISIN	Název	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota/ ocenění v tis. Kč
SPV	FMZ Voitsberg GmbH (SPV)	179 916	293 351
SPV	FMZ Voitsberg II GmbH (SPV)	16 882	29 545
SPV	FMZ Voitsberg III GmbH (SPV)	58 423	73 208
SPV	FMZ Wolfsberg GmbH (SPV)	134 660	229 710
SPV	ZDR AM PS Lambda - Rijeka (SPV)	234 422	249 377
SPV	ZDR HoldCo Prešov s.r.o. vč. 100% podílu v ZDR Logistic Prešov s.r.o. (SPV)	101 146	133 946
SPV	ZDR Investments Solar s.r.o. (SPV)	4 879	3 653
SPV	ZDR Maso Běchovice s.r.o. (SPV)	64 022	7 759
SPV	ZDR Retail Beta d.o.o. + ZDR Retail Omikron d.o.o. (SPV)	645 757	882 189
SPV	ZDR Retail Bílovec s.r.o. (SPV)	26 029	28 499
SPV	ZDR Retail Frýdek-Místek a.s. (SPV)	36 528	102 505
SPV	ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o. (SPV)	15 375	18 236
SPV	ZDR Retail Hradec Králové s.r.o. (SPV)	152 703	168 677
SPV	ZDR Retail Jičín II s.r.o. (SPV)	55 031	77 869
SPV	ZDR Retail Jičín s.r.o. (SPV)	19 265	17 718
SPV	ZDR Retail Kaznějov s.r.o. (SPV)	7 773	12 217
SPV	ZDR Retail Komárno s.r.o. (SPV)	96 787	118 883

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

SPV	ZDR Retail Litoměřice s.r.o. (SPV)	268 755	318 693
SPV	ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o. (SPV)	10 521	12 720
SPV	ZDR Retail Most s.r.o. (SPV)	98 404	128 187
SPV	ZDR Retail Nové Zámky s.r.o. (SPV)	20 900	29 047
SPV	ZDR Retail Nýřany s.r.o. (SPV)	15 790	20 564
SPV	ZDR Retail Opava s.r.o. (SPV)	67 183	60 791
SPV	ZDR Retail Ostrava Dubina a.s. (SPV)	70 146	110 648
SPV	ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o. (SPV)	128 924	150 027
SPV	ZDR Retail PUSCH s.r.o. (SPV)	159 728	241 313
SPV	ZDR Retail Pardubice s.r.o. (SPV)	19 924	27 533
SPV	ZDR Retail Rakovník I s.r.o. (SPV)	17 660	18 461
SPV	ZDR Retail Rakovník II s.r.o. (SPV)	4 073	- 1 578
SPV	ZDR Retail Schwörstadt GmbH (SPV)	1 645	19 691
Zápůjčka	ZDR Retail Bílovec s.r.o.	20 088	22 800
Zápůjčka	ZDR Retail Beta d.o.o.	10 879	11 122
Zápůjčka	ZDR Logistic Prešov s.r.o.	46 978	48 630
Zápůjčka	ZDR Investments Solar s.r.o.	3 000	3 021
Zápůjčka	ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	500	567
Zápůjčka	ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	7 200	8 163
Zápůjčka	Kunstdepot GmbH	2 473	2 952
Zápůjčka	FMZ Wolfsberg GmbH	22 872	23 953
Zápůjčka	FMZ Voitsberg III GmbH	30 865	32 762
Zápůjčka	FMZ Voitsberg II GmbH	37 218	53 048
Zápůjčka	FMZ Voitsberg I GmbH	3 214	3 276
Zápůjčka	AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.	264 558	266 343
SPV	ZDR Retail Stříbro s.r.o. (SPV)	35 011	34 484
SPV	ZDR Retail Teplice s.r.o. (SPV)	62 286	102 320
SPV	ZDR Retail VoTa s.r.o. (SPV)	45 033	77 988
SPV	ZDR Retail W1 GmbH (SPV)	993	32 444
Zápůjčka	ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	99 689	108 298
SPV	kunstdepot gmbh (SPV)	96 262	144 780
Zápůjčka	ZDR Retail W1 GmbH	191 619	216 165
Zápůjčka	ZDR Retail Teplice s.r.o.	59 998	65 009
Zápůjčka	ZDR Retail Stříbro s.r.o.	61 000	67 712
Zápůjčka	ZDR Retail Schwörstadt GmbH	120 275	139 056
Zápůjčka	ZDR Retail Rakovník II s.r.o.	36 308	45 215
Zápůjčka	ZDR Retail Pardubice s.r.o.	39 500	39 639
Zápůjčka	ZDR Retail PUSCH s.r.o.	80 300	86 630
Zápůjčka	ZDR Retail Jičín s.r.o.	12 239	12 282
Zápůjčka	ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.	76 465	82 200
Zápůjčka	ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	9 223	13 036
Zápůjčka	ZDR Retail Opava s.r.o.	56 530	59 342
Zápůjčka	ZDR Retail Omikron d.o.o.	162 567	166 203

ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Zápujčka	ZDR Retail Nýřany s.r.o.	10 000	11 337
Zápujčka	ZDR Retail Most s.r.o.	59 081	63 669
Zápujčka	ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	17 500	19 840
Zápujčka	ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	18 598	25 748

Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku Podfondu. Byl vyplacen pouze podíl na jiných vlastních zdrojích.

Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	85 015 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	2 299 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	5 962 tis. Kč

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

Podkladové investice Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Podfondu.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Společností.

ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutárního orgánu Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	14 255 208,06 Kč
Pohyblivá složka odměn	3 965 951,72 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměněných zaměstnanců	36
Počet odměněných členů představenstva	5
Počet odměněných členů dozorčí rady	2

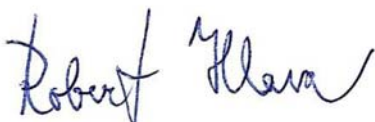
Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jenž při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo a Dozorčí rada.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 30. dubna 2024



ZDR Investments SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.s.

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

IČO 75160510,

se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1

ZDR INVESTMENTS SICAV A.S.
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2023

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

IČO 75160510,

se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1

Obsah

1. Rozvaha	4
2. Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2023	5
3. Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období končící 31. 12. 2023	6
4. Všeobecné informace	8
4.1. Vznik a charakteristika Podfondu	8
4.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	9
5. Uplatněné účetní postupy	10
5.1. Okamžik uskutečnění účetního případu	10
5.2. Cizí měny	10
5.3. Finanční nástroje	10
5.4. Daň z příjmu a odložená daň	15
5.5. Spřízněné strany	15
5.6. Emitované investiční akcie	15
5.7. Použití odhadů	17
5.8. Výnosy z úroků a podobné výnosy	17
5.9. Výnosy/Náklady na poplatky a provize	17
5.10. Zisk/ztráta z finančních operací	17
5.11. Ostatní provozní výnosy/náklady	17
5.12. Správní náklady	17
5.13. Podrozvahové položky	17
5.14. Následné události	17
5.15. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	17
6. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazů zisků a ztrát	22
6.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	22
6.2. Pohledávky za nebankovními subjekty	22
6.3. Účasti s rozhodujícím vlivem	24
6.4. Ostatní aktiva	27
6.5. Náklady příštích období	27
6.6. Ostatní pasiva	28
6.7. Výnosy a výdaje příštích období	28
6.8. Podřízené závazky	28



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

IČO 75160510,

se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1

6.9.	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií.....	29
6.10.	Hodnoty předané k obhospodařování	31
6.11.	Výnosy z úroku a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady	31
6.12.	Výnosy z poplatků a provizí a náklady na poplatky a provize	31
6.13.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	31
6.14.	Ostatní provozní výnosy a náklady.....	32
6.15.	Správní náklady	32
6.16.	Daň z příjmů	33
6.17.	Pohledávky a závazky z pevných termínovaných operací.....	33
7.	Vztahy se spřízněnými osobami	33
8.	Reálná hodnota aktiv a závazků	34
8.1.	Techniky oceňování a vstupní veličiny Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3	35
9.	Přehled finančních nástrojů k 31.12.2023:.....	37
10.	Přehled čistých výnosů / nákladů z přecenění na reálnou hodnotu.....	38
11.	Rizika	38
11.1.	Tržní riziko	38
11.2.	Citlivostní analýza	39
11.3.	Úvěrové riziko	40
11.4.	Měnové riziko	41
11.5.	Riziko likvidity	41
12.	Následné události	43



1. ROZVAHA

V tis. Kč

Č.	Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	6.1	580 779	177 645
	v tom a) splatné na požádání		66 500	100 845
	b) ostatní pohledávky		514 279	76 800
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	6.2	1 234 486	1 440 203
	v tom b) ostatní pohledávky		1 234 486	1 440 203
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6.3	4 459 639	3 540 608
11	Ostatní aktiva	6.4	37 942	42 715
13	Náklady a příjmy příštích období	6.5	466	3 350
	Aktiva celkem		6 313 312	5 204 522
	Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
4	Ostatní pasiva	6.6	157 004	237 132
	V tom a) závazky - neemitované akcie		33 911	62 812
	b) ostatní pasiva		123 093	174 320
5	Výnosy a výdaje příštích období	6.7	225 728	432
7	Podřízené závazky	6.8	474 672	480 000
	V tom a) podřízené emitované dluhopisy		474 672	480 000
8	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	6.9	5 455 908	4 486 958
	v tom a) obdoba kapitálových fondů		4 337 234	3 791 699
	v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		1 482 763	616 009
	v tom: oceňovací rozdíly		1 482 763	616 009
	v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		121 176	86 918
	v tom d) zisk/ztráta za účetní období		- 485 265	-7 668
	Pasiva celkem		6 313 312	5 204 522

Č.	Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	Podrozvahová aktiva			
4	Pohledávka z pevných termínovaných operací	6.17	2 779 065	2 554 682
8	Hodnoty předané k obhospodařování	6.10	6 313 312	5 204 522
	Podrozvahová pasiva			
12	Závazky z pevných termínovaných operací	6.17	2 791 039	2 440 206



2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2023

V tis. Kč

Č.	Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	Výnosy z úroků a podobné výnosy a Náklady na úroky a podobné náklady	6.11	62 660	58 299
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy		104 687	94 224
2	Náklady na úroky a podobné náklady		-42 027	-35 925
	Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize	6.12	-250	-560
4	Výnosy z poplatků a provizí		1	866
5	Náklady na poplatky a provize		-251	-1 426
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.13	-381 173	98 415
	v tom a) výnosy z finančních operací		241 056	208 935
	v tom b) ostatní finanční náklady		-622 229	-110 520
	Ostatní provozní výnosy a náklady	6.14	-3 572	-490
7	Ostatní provozní výnosy		18	0
8	Ostatní provozní náklady		-3 590	-490
9	Správní náklady	6.15	-165 227	-163 482
	V tom b) ostatní správní náklady		-165 227	-163 482
	<i>Výnosy celkem</i>		345 762	304 025
	<i>Náklady celkem</i>		-833 323	-311 843
19	<i>Ztráta z běžné činnosti před zdaněním</i>		- 487 561	-7 818
23	Daň z příjmů	6.16	2 296	150
24	<i>Ztráta za účetní období po zdanění</i>		-485 265	-7 668



3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2023

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek k 1.1.2023	4 486 958	3 232 852
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	968 950	1 254 106
v tom:		
Emise investičních akcií	776 122	985 263
Odkup investičních akcií	-230 587	-99 540
Oceňovací rozdíly	866 754	376 085
Změna čistých aktiv souvisejících se změnou investičního portfolia	41 926	-34
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-485 265	-7 668
Zůstatek k 31.12.2023	5 455 908	4 486 958
Počet investičních akcií třída A (v ks)	2 651 437 072	2 462 187 568
Počet investičních akcií třída B (v ks)	704 622 040	541 702 064
Počet investičních akcií třída C (v ks)	7 713 832	4 628 772
Počet investičních akcií třída D (v ks)	829 621	676 038
Počet investičních akcií třída S (v ks)	290 000	0

Z důvodu opravy chyby došlo k úpravě Výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií ve srovnatelném období. Bylo postupováno v souladu s interpretací Národní účetní rady č. I 29 Opravy chyb, změny v účetních odhadech a změny v účetních metodách a interpretací č. I 30 Srovnatelnost informací za běžné a minulé účetní období v individuální účetní závěrce podnikatele.

Změna hodnoty proběhla ve vykázání minulého období v řádku Oceňovací rozdíly, kdy původně byla uvedena částka 322 666 tis. Kč a nyní je ve výši 376 085 tis. Kč.

Dále byl přejmenován řádek s původním názvem Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období na název Změna čistých aktiv souvisejících se změnou investičního portfolia, kdy původně byla uvedena hodnota 53 384 tis. Kč a nyní je ve výši – 34 tis. Kč.

Oprava byla provedena z důvodu správného zachycení a meziročního srovnání udávaných položek.



PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023



4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

VZNIK A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

ZDR Investments SICAV a.s. byl založen podle zakladatelské listiny, v souladu se zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, a se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Fond vznikl dne 12. 9. 2017 zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22826.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

Činnost Fondu je vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2017/102432/CNB/570 ze dne 21. 7. 2017.

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

Fond není řídicím ani podřízeným fondem a je vytvořen na dobu neurčitou. V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. K datu vzniku Fond vytvořil podfond s názvem ZDR, podfond Real Estate (dále jen „**Podfond**“). Podfond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF.

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu Fondu činí 60,- Kč. Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá výši upsaných zakladatelských akcií Fondu. Základní kapitál Podfondu se rovná jeho fondovému kapitálu.

Činností Podfondu je investování do prémiových výnosových nemovitostí, především do nemovitostí retailového typu. Projekty nabývané Podfondem jsou situovány převážně na území České republiky, obsazeny nájemci a Podfond v nich získává vždy 100 % kontrolu. Na konci účetního období 2023 vlastnil Podfond prostřednictvím svých dceřiných společností 38 nemovitostí v hodnotě 10,1 mld. Kč s celkovou pronajimatelnou plochou 222.462 m², pronajatou z 99,8 %.

Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2023:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, jíž při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl, Ing. Michal Sedlák, MBA.

Společnost zastupuje vždy jediný člen správní rady prostřednictvím svého pověřeného zmocněnce či více pověřených zmocněnců. Může-li být pověřených zmocněnců i více, může každý jednat samostatně.

Fond nemá žádné zaměstnance. Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem Fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“).



ZDR, podfond Real Estate

O stavu a pohybu majetku Podfondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Fond funkci depozitáře Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171 (dále jen „Depozitář“). Depozitář funkci depozitáře vykonává i pro podfondy.

Majetek Fondu bude prostřednictvím Podfondu v souladu s investiční politikou investován do takových druhů aktiv, která jsou popsána ve strategii Podfondu.

VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka Podfondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“).

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Podfond prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.



5. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

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.

CIZÍ MĚNY

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Podfond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

FINANČNÍ NÁSTROJE

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Podfond člení finanční nástroje do dvou kategorií:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL),
- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

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

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Podfond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje. Podfond v rozvaze vykazuje následující položky:



ZDR, podfond Real Estate

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (FVPL)
- Pohledávky za nebankovními subjekty (FVPL)
- Účasti s rozhodujícím vlivem (FVOCI)
- Ostatní aktiva (FVPL)
- Závazky z dluhových cenných papírů (FVPL)
- Ostatní pasiva (FVPL)
- Výdaje příštích období (FVPL)

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

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
 - o dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázané v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".
 - o kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění,
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC).



Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

- Majetkové účasti

Podfond se rozhodl využít možnosti vykazovat všechna kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vyazuje tak aktiva neurčená k obchodování jako oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku hospodaření (dále také jako „FVOCI“). Důvodem pro klasifikaci je rozhodnutí účetní jednotky na bázi jednotlivých instrumentů při prvotním zaúčtování, který přihlíží ke skutečnosti, že kapitálová finanční aktiva nejsou držena za účelem obchodování a účetní jednotka má v úmyslu je držet, inkasovat a prodat.

U finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou FVOCI jsou následné změny reálné hodnoty účtovány do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát

Aktiva oceněná reálnou hodnotou do výkazů zisku a ztrát jsou u Podfondu následující:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Ostatní aktiva

Pohledávky za nebankovními subjekty Podfond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Podfondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“). Zásady Podfondu vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány v reálné hodnotě. Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Všechna ostatní finanční aktiva jsou oceňována reálnou do zisku nebo ztráty (FVPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování a finanční aktiva hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních

ZDR, podfond Real Estate

peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

Finanční aktiva jsou oceňována reálnou do zisku nebo ztráty (FVPL). Finanční aktiva, která jsou určena k obchodování a finanční aktiva, jejichž je hodnocena na základě reálné hodnoty, jsou oceňována ve FVTPL, protože daná finanční aktiva nejsou držena za účelem získání smluvních peněžních toků ani držena za účelem dosažení cíle, jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv.

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

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj. Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vyazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vyazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompensují, pokud Podfond nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit. Derivát se vyazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud zbývající doba splatnosti nástroje je více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát

Závazky oceněné reálnou hodnotou do výkazů zisku a ztrát jsou u Podfondu následující:

- Závazky z dluhových cenných papírů
- Ostatní pasiva
- Výdaje příštích období

Podfond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty, naběhlém příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

Krátkodobá aktiva se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.



Oceňování reálnou hodnotou

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik.
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot použitá pro ocenění finančních aktiv Podfondu:

Pro ocenění finančních nástrojů Podfondu jsou použity pouze vstupy na úrovni 2 a 3.

Vstupy na úrovni 1 = neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky

- Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty

Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek

- Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.

Vstupy na úrovni 3 – vstupy na úrovni 3 jsou na regulovaném trhu nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje.

ZDR, podfond Real Estate

DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÁ DAŇ

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2023 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

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 Podfond očekává její realizaci.

SPŘÍZNĚNÉ STRANY

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:
 - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
 - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
 - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku

- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
 - i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
 - ii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - iii) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - iv) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

EMITOVANÉ INVESTIČNÍ AKCIE

Dle IAS 32 Podfond vykazuje emitované investiční akcie jako „Podřízený závazek – čistá aktiva, připadající na držitele investičních akcií“. Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány na základě práva držitele na vypořádání reálné hodnoty čistých aktiv Podfondu připadajících na Investiční akcie každé třídy. Hodnota čistých aktiv Podfondu připadajících na investiční akcii je spočítána dělením čistých aktiv připadajících na držitele každé třídy investičních akcií celkovým počtem nevypořádaných odkupitelných investičních akcií příslušné třídy. Investiční akcie jsou vydávány investorům na základě čtvrtletně stanovované prodejní ceny.



ZDR, podfond Real Estate

Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Podfondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení závazku vůči držitelům investičních akcií.

Podfond k 31.12.2023 vydává pět tříd investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou s nimi spojeny rozdílná práva. Investiční akcie jsou vydávány jako kusové, tj. bez jmenovité hodnoty, a jsou denominované ve stejné měně CZK (2 investiční třídy) a EUR (3 investiční třídy). Nabyvatel investičních akcií Podfondu může být kvalifikovaný investor. Se všemi třídami investičních akcií jsou spojena rozdílná práva, která jsou zakotvena ve statutu Podfondu. Tyto Investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, v souladu s IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál. Aby mohl být finanční nástroj klasifikován jako vlastní kapitál, musí být splněny všechny výjimky IAS 32, 16A a 16B. Finanční nástroj však nesplňuje 16A, c) tedy s finančními nástroji ve třídě nejsou spojeny stejné znaky.

Na základě výše uvedeného Investiční akcie emitované Podfondem splňují podmínky definice finančního závazků podle IAS 32. Z tohoto důvodu jsou hodnoty příslušející držitelům akcií, tj. fondový kapitál Podfondu, prezentovány v rozvaze v rámci položky "7. Podřízené závazky", jako "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií" Fondový kapitál je oceněn odkupní hodnotou, položka výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" představuje změnu hodnoty fondového kapitálu Podfondu za účetní období z běžné činnosti.

Vykazování fondového kapitálu Podfondu v rámci položky rozvahy "Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií", resp. jeho zhodnocení v rámci položky výkazu zisku a ztráty "Zvýšení nebo snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění" je v souladu s požadavky IFRS a představuje odchylku od uspořádání a označování položek rozvahy a výkazu zisku a ztráty definovaného prováděcím předpisem (přílohou č. 1 k vyhlášce č. 501/2002 Sb.), která je nezbytná k tomu, aby byl podán věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví.

Investiční akcie jsou odkupovány na základě žádosti o odkup podané investorem. Podfond je povinen odkupovat Investiční akcie za podmínek uvedených ve statutu Podfondu. Investiční akcie jsou vykazovány v částce hrazené za Investiční akcie, která je splatná k rozvahovému dni, pokud držitel uplatní právo odkoupit investiční akcii na účet Podfondu. Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány na základě práva držitele na vypořádání reálné hodnoty čistých aktiv Podfondu připadajících na Investiční akcie každé třídy. Hodnota čistých aktiv Podfondu připadajících na investiční akcii je spočítána dělením čistých aktiv připadajících na držitele každé třídy investičních akcií celkovým počtem nevypořádaných odkupitelných investičních akcií příslušné třídy.

V souladu se statutem Podfondu jsou investiční pozice přeceňovány na reálnou hodnotu jednou ročně k poslednímu dni účetního období za účelem stanovení hodnoty čistých aktiv na investiční akcii pro úpis a zpětný odkup. V položce Čistých aktiv se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování a administraci. Přijaté zálohy za Investiční akcie jsou vykázány na řádku Ostatní pasiva a oceňovány v pořizovací ceně, která je



ZDR, podfond Real Estate

upravena o dohadnou položku představující zisk nebo ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných cenných papírů.

POUŽITÍ ODHADŮ

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

Úrokové výnosy a náklady jsou zachyceny v nominální výši.

VÝNOSY/NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

Ostatní výnosové poplatky a výnosové provize jsou zaúčtovány do období, kdy na ně Podfond získává dle smluvních podmínek nárok.

ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

Přecenění finančních aktiv a derivátů na reálnou hodnotu (FVTPL) včetně kurzových zisků a ztrát je účtováno do zisku/ztráty z finančních operací.

OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY/NÁKLADY

Ostatní náklady a výnosy spojené s provozem Podfondu, nezařaditelné do jiných položek VZZ.

SPRÁVNÍ NÁKLADY

Náklady na administrace, obhospodařování, odborné a daňové poradenství, depozitářské služby a audit jsou účtovány do správních nákladů Podfondu.

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Na podrozvahových položkách se účtují pohledávky a závazky z derivátových kontraktů.

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.

VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí



ZDR, podfond Real Estate

významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období. Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

Oceňování majetkových účastí reálnou hodnotou a proces oceňování

Aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou. Reálná hodnota je stanovena pomocí výnosové metody ocenění majetku. Výnosový princip vychází z dosahovaného ročního nájemného sníženého o případné roční náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti při použití kapitalizační míry.

Přijaté a poskytnuté zástavy

Informace o případných zástavách obchodních podílů jsou uvedeny ve veřejných rejstřících, přístupných veřejnosti. Viz také tabulka níže.

SPV	Zůstatek jistiny v tis. Kč	Zástava podílu na SPV v tis. Kč	Podřízeno
BANKA/FKI			
AM PS BETA NEKRETNINE d.o.o.	215 068	145 457	
BKS	204 189		
FKI	10 879		ANO
AM PS OMIKRON NEKRETNINE d.o.o.	770 190	736 732	
BKS	607 623		
FKI	162 567		ANO
FMZ Voitsberg I GmbH	204 445	293 351	
UniCredit AT	201 231		
FKI	3 214		ANO
FMZ Wolfsberg GmbH	193 638	229 710	
FKI	22 821		ANO
Raiffeisenbank AT	170 817		
Kunstdepot GmbH	149 589	144 780	
FKI	2 473		ANO
Raiffeisenbank AT	149 127		



ZDR, podfond Real Estate

ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	197 618	133 946	
FIO banka	150 641		
FKI	46 977		ANO
ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	79 689	102 505	
Raiffeisenbank	79 689		ANO
ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	24 655	18 236	
Raiffeisenbank	17 455		
FKI	7 200		ANO
ZDR Retail Jičín II s.r.o.	0	77 869	
UniCredit	0		
ZDR Retail Jičín s.r.o.	46 120	17 718	
FKI	12 239		ANO
Komerční banka	33 881		
ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	18 598	12 217	
FKI	18 598		ANO
ZDR Retail Komárno s.r.o.	103 862	118 883	
VÚB	103 862		
ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	259 613	318 693	
UniCredit CZ	259 613		
ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	38 948	12 720	
ČSOB	21 448		
FKI	17 500		ANO
ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.	6 156	29 047	
VÚB	6 156		
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	29 448	20 564	
ČSOB	19 448		
FKI	10 000		ANO
ZDR Retail Opava s.r.o.	179 339	60 791	
FKI	56 530		ANO
Oberbank	122 809		
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	79 635	110 648	
FKI	9 223		ANO



ZDR, podfond Real Estate

Raiffeisenbank	70 412		
ZDR Retail Pardubice s.r.o.	84 150	27 533	
ČSOB	44 650		
FKI	39 500		ANO
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	374 294	241 313	
Česká spořitelna	293 994		
FKI	80 300		ANO
ZDR Retail Rakovník I s.r.o.	22 762	18 461	
Česká spořitelna	22 762		
ZDR Retail Rakovník II s.r.o.	76 154	- 1 578	
FKI	36 308		ANO
Komerční banka	39 846		
ZDR Retail Schwörstadt GmbH	260 237	19 691	
FKI	120 275		ANO
Volksbank	139 962		
ZDR Retail VoTa s.r.o.	52 010	77 988	
Česká spořitelna	52 010		
ZDR Retail W1 GmbH	419 908	32 444	
FKI	191 619		ANO
UniCredit AT	228 289		
ZDR Investments Solar s.r.o.	3 000	3 653	
FKI	3 000		ANO
ZDR Retail Maso Běchovice	0	7 759	
Česká spořitelna	0		
FKI	0		
ZDR Retail Bílovec	70 558	28 499	
FKI	20 088		ANO
Trinity Bank	50 470		
ZDR Retail Stříbro	127 161	34 484	
ČSOB	66 161		
FKI	61 000		ANO
ZDR Voitsberg III GmbH	128 343	73 208	
FKI	30 865		ANO
Unicredit AT	97 478		



ZDR, podfond Real Estate

ZDR Voitsberg II GmbH	141 249	29 545	
FKI	50 817		ANO
Unicredit AT	90 432		
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	438 502	168 677	
Česká spořitelna	338 813		
FKI	99 689		ANO
ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.	233 896	150 027	
FKI	76 465		ANO
Unicredit	157 431		
ZDR Retail Teplice s.r.o.	196 499	102 320	
FKI	59 999		ANO
Unicredit	136 500		
ZDR Retail Most s.r.o.	199 710	128 187	
FKI	59 081		ANO
UniCredit CZ	140 628		
ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	500	0	
FKI	500		ANO
AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.	885 103	249 378	
BKS	620 546		
FKI	264 557		ANO
Celkem hodnota majetkových účastí		3 975 456	
Ocenění RH pohledávek		482 850	
Celkem reálná hodnota majetkových účastí k 31.12.2023		4 458 306	



6. ČÍSELNÉ ÚDAJE O POLOŽKÁCH ROZVAHY A VÝKAZŮ ZISKŮ A ZTRÁT

Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	580 779	177 645
V tom a) splatné na požádání	66 500	100 845
b) ostatní pohledávky	514 279	76 800
Celkem	580 779	177 645

Pohledávky za bankami – splatné na požádání jsou tvořeny zůstatky běžných účtů Podfondu. Ostatní pohledávky jsou zcela tvořeny termínovanými bankovními vklady. Všechny pohledávky za bankami jsou realizovány na území České republiky a jsou vykázány v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (FVTPL). Vstupy pro stanovení reálné hodnoty jsou na úrovni 3. Hodnota rozdílu z přecenění je nulová, jelikož reálná hodnota k rozvahovému dni odpovídá nominální hodnotě pohledávek.

POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 234 486	1 440 203
Celkem	1 234 486	1 440 203

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou vyčísleny v této tabulce. Představují dlouhodobé půjčky, poskytnuté vlastněným společnostem. Tyto úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za obvyklých podmínek a úrokových sazeb. Podle názoru vedení Společnosti žádná z poskytnutých půjček nepředstavovala vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovala jiné nepříznivé ukazatele. Další položkou je pohledávka z nerozděleného zisku za účasti s rozhodujícím vlivem Litoměřice v částce 19 287 486,94 Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou vyčísleny v následující tabulce. Byly vykázány v nominální hodnotě 1 574 283 454,86 Kč a naběhlém příslušenství ve výši 123 702 856,98 Kč. Následně poskytnuté úvěry byly přeceněny na reálnou hodnotu do výsledku hospodaření. Celkový dopad z přecenění v období končícím 31.12.2023 je ve výši – 482 849 679,65 Kč.

Viz také tabulka na následující stránce.



ZDR, podfond Real Estate

Protistrana	31. prosince 2023 (v tis. Kč)	31. prosince 2022 v tis. Kč
FMZ Voitsberg I GmbH	3 276	0
ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	567	527
ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	25 748	24 260
ZDR Retail BETA d.o.o.	11 122	11 850
ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	0	2 030
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	13 036	12 298
ZDR Retail Nordica Office Ostrava s.r.o.	0	85 421
ZDR Retail VoTa s.r.o.	0	2 757
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	11 337	10 537
ZDR Maso Běchovice s.r.o.	0	19 808
ZDR Retail Rakovník II s.r.o.	45 215	42 310
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	86 630	96 617
ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	8 163	7 587
FMZ Wolfsberg GmbH	23 953	24 544
ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	19 840	18 440
ZDR Investments Solar s.r.o.	3 021	632
Kunstdepot GmbH	2 952	2 734
ZDR Retail Senec s.r.o.	0	33 321
ZDR Retail Schworstadt GmbH	139 056	128 587
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	48 630	63 695
ZDR Retail Pardubice s.r.o.	39 639	41 621
ZDR Retail W1 GmbH	216 165	199 610
ZDR Retail OMIKRON d.o.o.	166 203	169 129
ZDR Retail Jičín s.r.o.	12 282	14 129
ZDR Retail Opava s.r.o.	59 342	38 017
AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.	266 343	0
ZDR Retail Bílovec s.r.o.	22 800	21 193
ZDR Retail Stříbro s.r.o.	67 712	62 832
ZDR Voitsberg III GmbH	32 762	30 148
ZDR Voitsberg II GmbH	53 048	28 384
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	108 298	100 323
ZDR Retail Most s.r.o.	63 699	29 116
ZDR Retail Teplice s.r.o.	65 009	60 209
ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.	82 200	68 203
Pohledávky ostatní z nerozděleného zisku	19 287	43 531
Ocenění na reálnou hodnotu	-482 849	-54 204
Celkem	1 234 486	1 440 203



ZDR, podfond Real Estate

ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Účasti s rozhodujícím vlivem	4 459 639	3 540 608
Celkem	4 459 639	3 540 608

Jednotlivé ocenění účastí s rozhodujícím vlivem jsou uvedeny v následující tabulce:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100 %	102 505
ZDR Retail VoTa s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	77 988
ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	12 217
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100 %	110 648
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	20 564
ZDR Retail Rakovník I s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	18 461
ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	12 720
ZDR Retail Opava s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	60 791
ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	správa majetkových účastí	1 000	CZK	100 %	100 %	0
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	Boženy Němcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	CZK	100 %	15 %	133 946
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	241 313



ZDR, podfond Real Estate

ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	EUR	100 %	100 %	29 047
ZDR Retail Rakovník II s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	-1 578
ZDR Retail Pardubice s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1	CZK	100 %	100 %	27 533
ZDR Retail Komárno s.r.o.	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	EUR	100 %	100 %	118 883
ZDR Investments Solar s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	3 653
ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1	CZK	100 %	100 %	18 236
ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	210 000	CZK	100 %	100 %	318 693
ZDR Retail Jičín s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	17 718
ZDR Retail Jičín II s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	77 869
Kunstdepot GmbH	Maxglaner Hauptstraße 20, 5020 Salzburg, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	144 780
FMZ Wolfsberg GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	229 710
FMZ Voitsberg I GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	293 351
ZDR Retail W1 GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	32 444
ZDR Retail Omikron d.o.o.	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	2 654	EUR	100 %	100 %	756 413



ZDR, podfond Real Estate

ZDR Retail Beta d.o.o.	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	2 654	EUR	100 %	100 %	125 776
ZDR Maso Běchovice s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	100 000	CZK	100 %	100 %	7 759
ZDR Retail Bílovec s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	28 499
ZDR Retail Stříbro s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	34 484
FMZ Voitsberg II GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	29 545
FMZ Voitsberg III GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	73 208
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	168 677
ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	150 027
ZDR Retail Teplice s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	102 320
ZDR Retail Most s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	128 187
ZDR HoldCo AT GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	439
ZDR Retail Schwörstadt GmbH	Am Gewerbepar k 4, 90552 Röttenbach a.d. Pegnitz	pronájem a správa nemovitostí	25 000	EUR	100 %	100 %	19 691
AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	2 650	EUR	100 %	100 %	249 377



ZDR, podfond Real Estate

AMES Beta Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Villach)	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	0%	0%	895
Ocenění půjček – reálná hodnota							482 850
Celkem reálná hodnota majetkových účastí							4 459 639

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 2 974 174 tis. Kč byla k 31. 12. 2023 přeceněna dle znaleckého posudku o 1 002 615 tis. Kč. Dále byla hodnota navýšena o přecenění zápůjček SPV 482 850 tis. Kč. Reálná hodnota účastí k 31. 12. 2023 je 4 459 639 tis. Kč.

V účetním období byly přijaty dividendy z nevyplaceného zisku předešlých let na nemovitostech ZDR Retail Litoměřice s.r.o. a ZDR Nordica Office Ostrava s.r.o., neproběhly žádné transfery celkových zisků a ztrát v kapitálu do výsledku hospodaření, v účetním období proběhl prodej společnosti ZDR Retail Nordica Office Ostrava s.r.o. a ZDR Retail Senec s.r.o., dále proběhl prodej nemovitostí z majetku společnosti ZDR Maso Běchovice s.r.o. a k prodeji nemovitosti z majetku společnosti ZDR Retail Kaznějov s.r.o.

OSTATNÍ AKTIVA

v tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Provize za nákup společnosti (Odběratelé)	0	3 051
Reálná hodnota derivátů a kolaterálu	37 787	29 577
DPH	0	0
Ostatní pohledávky	155	10 087
Celkem	37 942	42 715

Reálná hodnota derivátů představuje hodnoty držených FX swapů a FX forwardů s podkladovou měnou EUR a datem ukončení 17.1.2024, v celkové výši 503 977 tis. CZK (20 383 tis EUR) sjednané se společností Conseq a zároveň ke konci roku činila expozice v České spořitelně 2 287 063 tis CZK (92 500 tis. EUR) při forwardovém kurzu 24,725 CZK/EUR se splatností 24.01.2024.

NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Náklady a příjmy příštích období	466	3 350
Celkem	466	3 350



ZDR, podfond Real Estate

OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky z pořízení účastí	7 000	47 750
Dodavatelé	2 105	2 631
Závazky – neemitované investiční akcie	33 911	62 812
Závazky z prodeje – vstupní poplatky	449	0
Výkonnostní poplatek	48 834	77 255
Poplatek odbornému poradci	6 853	5 731
Přijaté kauce	1 364	1 364
DPH	0	-109
Dohadná položka obhospodařování + administrace fondu	8 482	7 565
Závazek z naběhlých úroků vydaných dluhopisů	34 300	29 967
Reálná hodnota derivátů	14 612	0
Dohadné účty pasivní a Ostatní závazky	512	609
Daň z příjmu právnických osob a ostatní daně	- 1 418	1 557
Celkem	157 004	237 132

VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Výnosy a výdaje příštích období	225 728	432
Celkem	225 728	432

Výdaje příštích období obsahují závazek z titulu doplatku kupní ceny na nově koupeném SPV v Rijece. Doplatek kupní ceny bude realizován v roce 2024.

PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Podřízené závazky	474 672	480 000
Celkem	474 672	480 000

Podřízené závazky představují vydané dluhové cenné papíry s následujícími parametry. Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím Emitenta ze dne 14. prosince 2021. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003537235. Název Emise je ZDR INV. 7,50/24, zkrácený název je ZDR INV. 7,50/24.

Jmenovitá hodnota každého z dluhopisů je 1,- Kč. Dluhopisy jsou podřízenými dluhopisy.



ZDR, podfond Real Estate

Dluhopisy jsou evidovány v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 25081489.

Emisní kurz Dluhopisu vydávaného k datu emise první tranše (17.1.2022) činí 100 % jeho jmenovité hodnoty, tedy 1 Kč za jeden dluhopis. Druhá tranše: datum vypořádání 7.4.2022 v emisním kurzu 98,754 %. Třetí tranše: datum vypořádání 27.4.2022 v emisním kurzu 98,78 %.

Počet emitovaných kusů: 480.000.000 ks, nominální hodnota: 480.000.000 CZK. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 7,50 % p. a. Dluhopisy byly k 31.12.2023 přeceněny na reálnou hodnotu o 5.328.000 CZK, konečná hodnota k 31.12.2023 činí 474.672.000 CZK.

ČISTÁ AKTIVA PŘÍŘADITELNÁ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Podfondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Podfondu a nespĺňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32.

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Hodnota čistých aktiv, přiřaditelných držitelům investičních akcií	5 455 908	4 486 958
Celkem	5 455 908	4 486 958

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2023
Třída A	2 651 437 072	1,6286 CZK	4 318 200 490 CZK
Třída B	704 622 040	1,1843 CZK	834 497 232 CZK
Třída C	7 713 832	1,4286 EUR	(11 020 280 EUR) 272 476 415 CZK
Třída D	829 621	1,1355 EUR	(941 999 EUR) 23 290 927 CZK
Třída S	290 000	1,0380 EUR	(301 032 EUR) 7 443 004 CZK
Celkem	3 364 892 565		5 455 908 068

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akcií této třídy. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:



ZDR, podfond Real Estate

Třída A	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2023	2 462 187 568	3 688 714 350
Prodané investiční akcie	283 944 641	
Odkoupené investiční akcie	94 695 137	
Celkem	2 651 437 072	3 436 717 961
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		881 482 529
Celkem	2 651 437 072	4 318 200 490
Třída B	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2023	541 702 064	633 289 229
Prodané investiční akcie	176 188 160	
Odkoupené investiční akcie	13 268 184	
Celkem	704 622 040	600 242 373
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		234 254 859
Celkem	704 622 040	834 497 232
Třída C	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2023	4 628 772	146 633 943
Prodané investiční akcie	3 130 068	
Odkoupené investiční akcie	45 008	
Celkem	7 713 832	269 911 916
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		2 564 499
Celkem	7 713 832	272 476 415
Třída D	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2023	676 038	18 321 184
Prodané investiční akcie	153 583	
Odkoupené investiční akcie	0	
Celkem	829 621	23 015 116
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		275 811
Celkem	829 621	23 290 927
Třída S	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2023	0	0
Prodané investiční akcie	290 000	
Odkoupené investiční akcie	0	
Celkem	290 000	7 346 594
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		96 411
Celkem	290 000	7 443 005



ZDR, podfond Real Estate

HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 6 313 312 Kč k 31. prosinci 2023 (31. prosince 2022: 5 204 522 Kč) obhospodařuje Společnost.

VÝNOSY Z ÚROKU A PODOBNÉ VÝNOSY A NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úroky z poskytnutých půjček	92 357	78 357
Úroky z běžných a termínovaných vkladů	12 330	7 200
Úroky z dluhových cenných papírů	0	8 667
Celkem výnosy	104 687	94 224
Náklady na dluhové cenné papíry	42 027	35 925
Úroky z půjček	0	0
Celkem náklady	42 027	35 925
Celkem	62 660	58 299

VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Výnosy z poplatků a provizí	1	866
Celkem výnosy	1	866
Poplatek CDCP	0	2
Poplatky za správu účtu	46	1 319
Ostatní poplatky	53	89
Ostatní náklady	152	16
Celkem náklady	251	1 426
Celkem	-250	-560

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky, hrazené za udělení LEI, ISINy, kolky a členské příspěvky v odborných sdruženích.

V roce 2023 byly poplatky CDCP zahrnuty do ztráty z finančních operací, protože jsou neoddělitelnou součástí vydaných dluhopisů. Vykázány jsou v tabulce 6.13. Hodnota časového rozlišení tohoto poplatku je ve výši 3 638 tis. Kč (1 346 tis. Kč v roce 2022).

ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Výnosy z finančních operací	241 056	208 935
Celkem výnosy	241 056	208 935
Ztráty z finančních operací	622 229	110 520
Celkem náklady	622 229	110 520
Celkem	-381 173	98 415



ZDR, podfond Real Estate

Výnosy z finančních operací tvoří zejména kurzové rozdíly, výnosy z dividend a přecenění měnového derivátu na reálnou hodnotu.

Ztráty z finančních operací tvoří kurzové rozdíly a náklady na přecenění úvěrů na reálnou hodnotu.

OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Ostatní výnosy	18	0
Výnos z prodeje účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
Celkem výnosy	18	0
Ostatní náklady	3 590	490
Vyřazení účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
Celkem náklady	3 590	490
Celkem	-3 572	-490

SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Ostatní poradenství	0	0
Poplatek za obhospodařování – odborné poradenství a administraci fondu	85 015	70 317
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	2 299	1 913
Výkonnostní poplatek	71 951	88 328
Právní poradenství	2 980	716
Účetní a daňové poradenství	10	112
Náklady na znalecké posudky	1 600	1 225
Náklady ostatní	1 372	871
Celkem	165 227	163 482

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování a administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Za obhospodařování Fondu vč. Podfondu náleží Společnosti odměna ve výši 0,07 % p. a. z celkových aktiv Fondu, včetně Podfondu, s minimální měsíční fixní úplatou ve výši 36 000 Kč za každý započatý kalendářní měsíc.

Za administraci Fondu vč. Podfondu náleží Společnosti měsíční odměna ve výši 450 000 Kč z celkových aktiv Fondu, včetně podfondů.

Za výkon funkce depozitáře Fondu vč. Podfondu náleží depozitáři úplata ve výši 50 000 Kč měsíčně, měsíční odměna podle předchozí věty se navyšuje o 20.000 Kč pro každých dalších 1.000.000.000 Kč, o něž přesáhnou aktiva Podfondu částku 1 miliardy Kč. K odměně bude připočtena DPH. Odměna depozitáři je hrazena z majetku Podfondu.



DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Splatný daňový základ	0	66 880
Úprava daňového základu z minulého období	-2 296	-3 495
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	0	3 344
Zaplacené zálohy	1 417	894
Nedoplatek DPPO	0	2 450
Celková splatná daň	0	150

Splatná daň: Podfond v roce 2023 neúčtoval o splatné dani z důvodu vykázání ztráty. Úprava daňového základu z minulého roku je tvořena narovnáním dohady na daň z příjmu za minulé období na podané přiznání z příjmu.

Odložená daň: Podfond v roce 2023 neúčtoval o odložené dani.

POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVANÝCH OPERACÍ

a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínovaných operací

v tis. Kč	k 31.12.2023			k 31.12.2022		
	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota
Termínované měnové operace	2 779 065	2 791 039	11 974	2 554 682	2 440 206	114 476
Celkem	2 779 065	2 791 039	11 974	2 554 682	2 440 206	114 476

Hodnoty pohledávek a závazků k 31.12.2023 vycházejí z přepočtu na čistou současnou hodnotu, nominální hodnota pohledávky je 2 275 500 tis. Kč.

b) Zbytková splatnost pevných termínovaných operací k 31.12.2023

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Bez specifikace	Celkem
Termínované měnové operace (pohledávky)	2 779 065	0	0	0	2 779 065
Termínované měnové operace (závazky)	2 791 039	0	0	0	2 791 039

7. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Pohledávky za spřízněnými osobami jsou zveřejněny v bodě 4. Pohledávky za nebankovními subjekty

Závazky ke spřízněným osobám	2023	2022
ZDR Investments SICAV a.s.	0	0
Celkem	0	0

K 31. 12. 2023 Podfond eviduje závazek za Fondem ve výši 60 Kč.



8. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	0	580 779	0	580 779
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 234 486	1 234 486
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	4 459 639	4 459 639
Pevné termínové operace s měnovými nástroji	0	0	37 787	37 787
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	155	155
Celkem	0	580 779	5 732 067	6 312 846
Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Podřízené závazky	0	0	474 672	474 672
Ostatní pasiva a závazky	0	0	157 004	157 004
<i>Z toho Pevné termínové operace s měnovými nástroji</i>	0	0	14 612	14 612
Celkem	0	0	631 676	631 676

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

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



TECHNIKY OCEŇOVÁNÍ A VSTUPNÍ VELIČINY POPIS OCEŇOVACÍ TECHNIKY A VSTUPNÍCH VELIČIN ÚROVNĚ 2 A 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem (tam, kde je to možné a vhodné, se použijí i metody tržní komparace, a to minimálně jako podpora výnosového ocenění). Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody. Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.



ZDR, podfond Real Estate

Tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	580 779		Reálné zůstatky účtů, kurzové sazby ke konci účetního období dle ČNB.
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 234 486	DCF	Bankovní sazby nově poskytnutých úvěrů (zdroj ČNB, systém časových řad ARAD) se pohybují se od 9,74 % p. a. do 4,50 % p. a. (pozn. kratší sazby jsou ve sledovaném období vyšší), použita výše sazby se odvíjí od vyhodnocené bonity jednotlivých subjektů. V případě zápůjček v měně EUR se využívá identický zdroj, tzn. tržní data ze statistik ČNB.
Účasti s rozhodujícím vlivem	4 459 639	Substanční metoda	Finanční výkazy k datu 31.12.2023, ceny za m ² v příslušném regionu, tržní data.
Pevné termínové operace s měnovými nástroji	37 787	DCF	Kurz ČNB a kurz ECB.
Závazky			
Závazky z dluhových cenných papírů	451 497	Přecenění na reálnou hodnotu	Sazby PRIBOR dle ČNB.
Pevné termínové operace s měnovými nástroji	14 612	DCF	Kurz ČNB a kurz ECB.

Níže uvedené položky jsou oceněny externí znaleckou společností:

- Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem



Deriváty v rámci ostatních aktiv jsou oceněny dle bankovní confirmace, zároveň je použit k ocenění na reálnou hodnotu derivátů, a pohledávek za nebankovními subjekty interní model schválený depozitářem.

9. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31.12.2023:

V tis. Kč	K 31.12.2023			K 31.12.2022		
	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
Pohledávky za bankami	0	580 779	0	0	177 646	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 234 486	0	0	1 440 203	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	4 459 639	0	0	3 540 608
Ostatní aktiva	0	155	0	0	13 138	0
Terminované měnové operace	0	23 175	0	0	29 577	0
Podřízené závazky	474 672	0	0	480 000	0	0
Ostatní závazky	157 004	0	0	51 745	0	0

Ostatní závazky představují zejména závazky z nesplácených kupních cen z pořízení obchodních podílů, závazky za dodavatele a ostatní provozní závazky.

V období nedocházelo k reklasifikacím a přesunům finančních nástrojů mezi kategoriemi.



10. PŘEHLED ČISTÝCH VÝNOSŮ / NÁKLADŮ Z PŘECENĚNÍ NA REÁLNOU HODNOTU

V tis. Kč	K 31.12.2023			K 31.12.2022		
Kategorie	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	-482 850	0	0	-54 204	0
Účasti s rozhodujícím vlivem celkem	0	0	1 485 465	0	0	618 710
z toho vlivem změny tržních podmínek:	0	0	1 485 465	0	0	618 710
Z toho vlivem změny úvěrového rizika:	0	0	0	0	0	0
Terminované měnové operace	0	28 619	0	0	146 218	0

Pokud není uveden vliv změny je přecenění způsobeno změnou tržních podmínek.

V tabulce výše nejsou zahrnuté výnosy/náklady z kurzových přepočtů v celkové výši 17 166 tis. Kč.

11. RIZIKA

TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držných aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Podfondu. Podfond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Podfondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Podfondu.

Cílem řízení tržního rizika je ochrana investičního portfolia Podfondu a omezení případné ztráty, která může vzniknout změnou podmínek na trhu. Tyto změny mohou být způsobeny zvýšenou volatilitou vybraných aktiv, a to na základě výskytu např. neočekávané tržní situace. Řízení tržního rizika usiluje o dosažení nejlepšího možného výnosu při akceptovatelné úrovni rizika. Oddělení risk managementu může stanovit interní limity ve formě investičních matic, povolených investičních nástrojů a operací na základě kvalitativního a kvantitativního vyhodnocení.

Mezi zásady a postupy pro řízení tržního rizika patří identifikace, měření, omezení, řízení, monitoring a kontrola a zátěžové testování. Identifikace tržních rizik je zaměřena na identifikaci a hodnocení



ZDR, podfond Real Estate

příslušných faktorů, které mohou ovlivnit vývoj trhu a představovat případné riziko pro investory do daného sektoru. Pro měření tržních rizik se využívají metody a nástroje, včetně kvantitativních analýz, modelování rizik, hodnocení pravděpodobnosti výskytu rizika a jeho dopadu na investice. Důležitým prvkem měření tržních rizik je průběžné sledování trhu a jeho trendů tak, aby bylo možné rychle reagovat na změny a minimalizovat riziko ztráty kapitálu. Omezením v procesu řízení tržních rizik je myšleno dodržování zejména právních předpisů, požadavků regulátorů, interních limitů a celkové strategie Společnosti. Řízením tržních rizik je myšlena zpětnovazební reakce na aktuální tržní situace v kontextu s identifikovanými riziky. Monitoring řízení tržních rizik je proces průběžného sledování rizikových faktorů, které byly identifikovány a monitorování efektivity implementovaných opatření na minimalizaci těchto rizik. Hlavním cílem tohoto procesu je zajištění toho, že rizika jsou správně řízena a že jsou k dispozici všechny potřebné informace. Zátěžové testování je prováděno analýzou dopadu vybraných scénářů na celkovou hodnotu investičního portfolia Podfondu.

Mezi metody pro ohodnocení tržního rizika je používáno metody Value at Risk a metody zátěžového testování. Pomocí metody Value at Risk se odhaduje nejhorší ztráta, ke které může dojít s předepsanou pravděpodobností ve stanoveném budoucím období. Používá se stanovená hladina spolehlivosti (zpravidla 99 %). Pro výpočet hodnoty Value at Risk se využívá metoda vycházející z modelů matice variance-kovariance nebo na základě historických dat. Zátěžovým testováním se zjišťuje zranitelnost investičního portfolia vůči dopadům nepříznivých tržních podmínek, což vypovídá o skutečné velikosti možných ztrát. Pro tento účel jsou oddělením řízení rizik vytvořeny scénáře, které jsou využity pro analýzu dopadu.

Členění podle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní / Vliv přecenění půjček na RH	Celkem
Pohledávky za bankami	580 779	0	0	580 779
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 873 230	2 103 559	482 850	4 459 639
Pohledávky za nebankovními subjekty	753 257	964 079	-482 850	1 234 486
Ostatní aktiva	38 409	0	0	38 409
Zůstatek k 31.12.2023	3 248 675	3 067 639	0	6 313 312
tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	73 649	31 038	18	104 705
Výnosy z poplatků a provizí	1	0	0	1
Výnosy z přecenění na reálnou hodnotu	241 056	0	0	241 056
Zůstatek k 31.12.2023	314 706	31 038	18	345 762

CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	4 459 639 * 15 %	0	668 945
Úrokové riziko úvěrů	1 215 198 * 1 %	12 152	0
Měnové riziko	363 802 * 1 %	3 638	0



ZDR, podfond Real Estate

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

Následující tabulka vyjadřuje k 31. 12. 2023 citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu Podfondu na změny v příjmech z pronájmů ve výnosové míře nemovitostí.

		Nájemné		
		-5,0%	0,0%	5,0%
Yield	-0,5%	10 702 367	11 265 650	11 828 932
	0,0%	9 918 589	10 440 620	10 962 651
	0,5%	9 241 776	9 728 185	10 214 594

ÚVĚROVÉ RIZIKO

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.

Podfond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Dluhopisy nižší bonity obvykle reagují citlivěji na celou řadu faktorů, jako jsou například finanční situace emitenta, makroekonomická situace, úrokové sazby, komodity a jiné ekonomické veličiny a v neposlední řadě změna preferencí investorů. Riziko plyne i z případné podřízenosti dluhopisů, kde v případě zhoršení kreditních vlastností emitenta a neschopnosti dostát svým závazkům budou uspokojeny pohledávky s nimi spojené až po uspokojení všech ostatních pohledávek. Důsledkem uvedených faktorů může nastat výraznější kolísání tržních cen, případně omezená likvidita. Společnost se snaží různými investičními technikami, kreditní riziko investic Podfondu omezit, v zájmu výnosového potenciálu jej však nelze zcela vyloučit.

Podfond nevyužívá žádné úrokové deriváty.



ZDR, podfond Real Estate

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou o zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	580 779	0	0	0	0	580 779
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 215 199	19 287	1 234 486
Ostatní aktiva	155	37 787	0	0	0	37 942
Zůstatek k 31.12.2023	580 934	37 787	0	1 215 199	19 287	1 853 207

Podfond neneviduje pohledávky po splatnosti.

MĚNOVÉ RIZIKO

Podfond provádí transakce v cizí měně, ze kterých vyplývá riziko spojené s fluktuací měnových kurzů. Expozice vůči riziku měnových kurzů se řídí v rámci parametrů schválených zásad pomocí měnových forwardů.

Skupina je vystavena měnovému riziku zejména v souvislosti s měnou EUR.

Cílem řízení měnového rizika je minimalizace negativních dopadů fluktuací kurzů měn na výkonnost jednotlivých investic Podfondu a s tím související dopad na výslednou aktuální hodnotu investiční akcie příslušné třídy Podfondu.

Mezi zásady a postupy pro řízení měnového rizika patří identifikace faktorů, které by mohly mít negativní dopad na aktiva vedené v cizí měně, jejich monitoring a řízení. V rámci eliminace měnového rizika Společnost může při obhospodařování majetku Podfondu používat finanční deriváty, a to zpravidla v souvislosti se zajištěním proti úrokovým nebo měnovým rizikům (např. forward, swap). Obchody s finančními deriváty se uskutečňují zpravidla na měnových trzích.

Pro ohodnocení měnového rizika společnost využije zátěžového testování a použije scénáře související se změnou kurzu měn. Scénáře navrhuje oddělení risk managementu.

V tabulce je uvedena účetní hodnota peněžních aktiv a peněžních závazků Podfondu denominovaných v cizí měně ke konci účetního období:

Měna	Aktiva (tis. Kč)	Závazky (tis. Kč)
Měna EUR – peníze	363 802	371

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Podfond k 31. 12.2023 neneviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.



ZDR, podfond Real Estate

Metodika pro řízení rizika likvidity definuje ucelený přístup Společnosti k problematice řízení likvidity Podfondu jako celku – tzn. v kontextu likvidity jednotlivých aktiv i v kontextu likvidity celého Podfondu směrem k investorům. Cílem implementace metodiky řízení rizika likvidity je zajištění kontinuity obchodování s investičními akciemi Podfondu a zajištění bezproblémové realizace odkupů investičních akcií Podfondu dle statutem stanovených pravidel.

Mezi zásady a postupy pro řízení rizika likvidity patří Společností zavedený kontrolní mechanismus a dodržování interních likvidních limitů. Součástí kontrolního mechanismu je průběžná analýza likvidity aktiv Podfondu, kdy dochází ke kontrole likvidity jednotlivých aktiv nabytých v majetku Podfondu. Kontrola probíhá buď automaticky, a to v případě takových aktiv, které automatickou kontrolu umožňují nebo je prováděna kvalitativně oddělením risk managementu. Likvidita může být analyzována na základě maximálních lhůt stanovených smlouvami případně emisními podmínkami v kombinaci a expertním odhadem. Na pravidelné bázi dochází ke kontrole historického a budoucího inflow/outflow Podfondu z důvodu identifikace případných nových trendů. Je analyzována struktura a koncentrace investorů fondu s cílem určení „stáří“ kapitálu, a to primárně pro predikci případného outflow Podfondu. Na pravidelné bázi jsou monitorovány zůstatky (likvidní prostředky) na účtech Podfondu. Kontrola interních likvidních limitů u Podfondu probíhá na pravidelné bázi ve stanoveném časovém horizontu nebo ad hoc na základě rozhodnutí oddělení risk managementu. Statutem stanovená minimální hodnota likvidních prostředků může být dočasně zvýšená (doporučená likvidita) na základě rozhodnutí oddělení risk managementu a to např. na základě výskytu neočekávané situace.

Řízení likvidity spočívá ve volbě takových nástrojů, které zaručují likviditu portfolia ve statutem předpokládaných lhůtách, za tím účelem se pro fondové portfolio pravidelně provádí zátěžové testy, způsobem uvedeným v příslušné metodice zátěžového testování likvidity. Pro tento účel jsou oddělením řízení rizik vytvořeny scénáře, které jsou využity pro analýzu dopadu. Cílem této analýzy je získání informace a likviditě fondu pro definovaná časová období.

S ohledem na povahu významné části majetku Podfondu, jež může být tvořena nemovitostními společnostmi, probíhá jeho oceňování v souladu se statutem Podfondu, nejméně vždy jednou za rok. V případě náhlé změny okolností ovlivňující cenu nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota investiční akcie Podfondu, stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v majetku v majetku nemovitostní společnosti vlastněné Podfondem. Dojde-li k takovéto náhlé změně okolností ovlivňujících cenu nemovitostí, postupuje Fond, resp. Společnost v souladu s příslušným ustanovením statutu Podfondu.

Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Nespecifikováno	Celkem
Závazky z IA neemitovaných	33 911	0	0	0	0	33 911
Ostatní pasiva	59 189	47 928	0	0	1 364	123 093
Podřízené závazky	474 672	0	0	0	0	474 672



ZDR, podfond Real Estate

Výnosy a výdaje příštích období	11 130	214 598	0	0	0	225 728
Zůstatek k 31.12.2023	578 902	262 526	0	0	1 364	857 404

Podfond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. V průběhu účetního období nedošlo k porušení smluvních splatností u dluhů, tj. všechny závazky byly placeny řádně a včas.

12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Podfond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

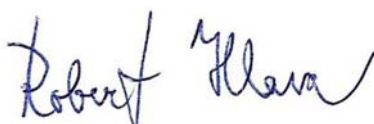
Účetní závěrka k 31.12.2023 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

V době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv negativní dopad aktuální geopolitické situace do činnosti Podfondu, situace se však neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady na činnost Podfondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



ZDR Investments SICAV a.s.
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

30. dubna 2024

