

## VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

## ZDR Public, podfond Real Estate

ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 31. PROSINCE 2023

### OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013, Nařízení (EU) č. 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	14
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	27
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	30
■ Účetní závěrka	34

## I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a nařízení EU č. 2020/852

### A. ÚDAJE O PODFONDU

#### Název podfondu

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

#### ISIN

CZ0008044658

#### Sídlo

Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 00

#### Další údaje

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

### B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

#### Název fondu

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

#### IČO

086 31 000

#### Sídlo

Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 05

#### Podfondy

ZDR Public, podfond Real Estate

#### Další údaje

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

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

## Vedoucí osoby Fondu

Jediným členem představenstva Fondu je Conseq Funds investiční společnost a.s. Vedoucími osobami jsou Jan Vedral jako pověřený zmocněnec statutárního orgánu a Petr Nemerád jako prokurista.

## C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

### Název společnosti

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

### IČO

248 37 202

### Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

### Uzavřené smlouvy

Společnost v daném účetním období vykonávala činnost obhospodařovatele Fondu. Směrem k majetku Fondu vykonávala zejména činnosti směřující ke správě stávajících a akvizicím nových investičních příležitostí.

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

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

## D. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Portfolio manažerem Podfondu byla po celé rozhodné období Investiční společnost.

### Stručný popis zkušeností a znalostí

Investiční společnost se zabývá obhospodařováním investičních fondů od roku 2011.

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

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

#### Mgr. Vladan Kubovec

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

Finanční aktiva Podfondu spravují portfolio manažeři Investiční společnosti:

## Ing. Jan Vedral

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

## Ing. Jan Schiller

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

## E. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

Ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

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

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

Výkonnost k 31. 12. 2023

	Výkonnost
1 měsíc	0,65 %
3 měsíce	1,55 %
6 měsíců	3,16 %
1 rok	6,70 %

V průběhu roku 2023 do majetku Podfondu přibyly 2 nové nemovitostní společnosti (ZDR Retail Topolčany s.r.o. a ZDR Retail Senec s.r.o.), přičemž meziročně vzrostla hodnota portfolia nemovitostí v majetku nemovitostních společností o 20,4 %. Podfondu se i nadále dařilo udržovat průměrnou zůstatkovou délku nájemních smluv (WAULT) na vysoké úrovni téměř 6 let. Investiční akcie Podfondu za rok 2023 dosáhly zhodnocení 6,70 %.

**F. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU**  
v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

**I. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU**

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

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

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

**K. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ**

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

**L. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU,**  
která je vyšší než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

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

**M. VÝVOJ AKTIV PODFONDU**

Aktiva Podfondu během sledovaného období vzrostla na 2 213 173 tis. Kč (1 913 481 tis. Kč v roce 2022). Jsou tvořena především úpisy investičních akcií do podfondu, poskytnutými úvěry a majetkovými účastmi ve společnostech.

**N. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU**  
pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2023, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):</i>
<b>Ostatní aktiva:</b>				
Reverzní Repo úvěr		16,98 %		375 820
Poskytnuté úvěry nebankovním subjektům		22,53 %		498 603
<b>Majetkové účasti:</b>				
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Absolutio Office Piešťany	2019	2,16 %	44 574	47 900
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	2,13 %	38 961	47 097
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	2,45 %	29 968	54 160
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,47 %	35 906	54 620
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	5,70 %	77 790	126 250
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,54 %	30 290	78 360
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	1,85 %	32 785	40 867
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Světlá s.r.o.	2021	2,11 %	40 248	46 767
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,66 %	24 967	36 670

Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	3,11 %	56 580	68 890
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	2021	5,92 %	113 650	131 070
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	2,84 %	47 738	62 760
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail TT s.r.o.	2021	1,88 %	30 948	41 556
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Bohumín s.r.o.	2022	3,78 %	73 123	83 580
ZDR Retail Senec II s.r.o.	2022	4,60 %	65 844	101 863
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Hluboká s.r.o.	2022	1,63 %	31 752	36 157
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	2022	1,29 %	27 213	28 580
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Šamorín s.r.o.	2022	3,19 %	65 356	70 530
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.	2022	1,23 %	23 692	27 141
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Topolčany s.r.o.	2023	3,31 %	43 248	73 290
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Senec s.r.o.	2023	3,41 %	68 418	75 524

## O. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za bankami	0,21 %	0,15 %
Reverzní REPO	16,98 %	21,43 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	60,26 %	56,14 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	22,53 %	22,19 %
Ostatní aktiva	0,02 %	0,09 %

## P. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,

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

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	552 082 945,83	5 820 594,84

**Q. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,**  
které jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2023 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2023 bylo vydáno 312 234 348 ks investičních akcií a odkoupeno 181 619 939 ks investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2023 bylo v oběhu 1 606 686 414 ks investičních akcií Podfondu.

**R. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

K 31. prosinci 2023 připadal na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,3569 Kč.

**S. SROVNÁNÍ CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

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

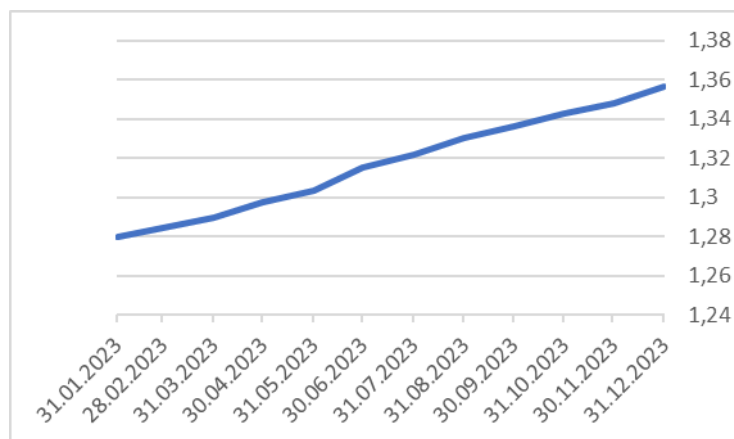
Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
31. 12. 2023	2 180 050 902,73	1,3569
31. 12. 2022	1 877 183 761,84	1,2717
31. 12. 2021	1 180 788 804,52	1,1826

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

**U. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ**

v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uvede se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě – doplnit aktualizovaný





## V. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Podfond nesleduje žádný index.

## W. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

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

Za období 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 činily náklady na obhospodařování majetku Podfondu 30 350 tis. Kč. Z toho k 31.12.2023 nebylo zaplaceno 15 903 tis. Kč

Za období 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 činily náklady na výkonnostní odměnu 22 396 tis. Kč. Z toho nebylo zaplaceno k 31.12.2023 10 561 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 činily náklady na výkon funkce depozitáře 1 782 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2023 zaplaceno 314 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 činily náklady na služby auditora 267 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2023 zaplaceno 218 tis. Kč.

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

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

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2023 činily 162 037 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 139 447 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2023 byl dvacet šest.

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

Fond vyplatil v rozhodném období odměny členům výboru odborníků ve výši 711 tis. Kč.

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

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

které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Podfondu činily v roce 2023 celkem 134 398 tis. Kč, z toho 129 133 tis. Kč činila pohyblivá složka.

## Z. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

### Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

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

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

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

Fond uzavírá buy-sell operace, a to v průměrné hrubé výši 336 296 296 Kč za rok 2023 (za rok 2022: 350 377 358 Kč), které tvoří 15,20% objemu aktiv Fondu k 31.12.2023.

Fond dále uzavírá i sell-buy operace, a to v průměrné hrubé výši 27 000 000 Kč za rok 2023 (za rok 2022: 85 500 000 Kč), které tvoří 1,22% objemu aktiv Fondu k 31.12.2023.

### Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

### Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2023 byl nevypořádaný pouze jeden obchod s protistranou Česká spořitelna a.s. v objemu 370 000 000 Kč.

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

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

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

v členění podle měny kolaterálu;

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

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

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

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

**Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,**  
ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům  
Kolaterál není opětovně použit.

**Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků**  
poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

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

**Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů**  
Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich

Kolaterál je uschován u České spořitelny, a.s. ve výši 371 264 783,33 Kč.

**Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů**  
Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

**Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů**  
v členění podle Fondu, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká spořitelna, a.s.	23 414 491,70	100 %	21 069,44	100 %

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká spořitelna, a.s.	0	x	34 711,11	100 %

## **AA. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,**

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

### **Rizika související s deriváty**

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

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

### **Kvantitativní omezení**

#### **zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu**

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

#### **Kvantitativní omezení**

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

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

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

### **Metody**

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

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

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

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

## BB. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU,

### Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2023 Aktiva v celkové výši 2 213 173 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 380 377 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 498 603 tis. Kč, hodnotou majetkových účastí ve společnostech ve výši 1 333 632 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 561 tis. Kč.

### Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2023 ve výši 2 213 173 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 2 180 051 tis. Kč, Ostatními pasivy ve výši 32 859 tis. Kč.

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2023 ve výši 131 319 tis. Kč.

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

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

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

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

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

Oceňovaná nemovitost sestává z budovy a čtyř pozemků, LV č. 1966, k.ú. Piešťany, obec Piešťany. Jedná se o pozemky parc. č. 5162/1, parc. č. 5164 včetně stavby č.p. 7434, parc. č. 5166/3 a parc. č. 5166/4 o celkové rozloze 1 019 m<sup>2</sup>.

Nemovitost z roku 2008 se nalézá ve střední části města v části Úšovice na rohu Teplické a Bratislavské ulice, která představuje hlavní tah do centra města. Pětipodlažní administrativní budova disponuje kancelářskými prostory o celkové užité ploše 1 858,50 m<sup>2</sup> a je ke dni ocenění plně pronajatá za účelem provozování administrativního zázemí. V prvním nadzemním podlaží disponuje objekt 22 parkovacími stáními. Technický stav objektu je velmi dobrý a odpovídá stáří a pravidelné údržbě. Administrativní budova je ve velmi dobrém technickém stavu a nevykazuje nadměrné opotřebení ani technické vady, jež by jakkoli omezovaly její provoz.

Nemovitost je pronajata jedinému nájemci, smlouva se společností Home Credit Slovakia a.s.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 16.12. 2019. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

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

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

Oceňovaná nemovitost sestává z budovy a dvou pozemků, LV č. 5273, k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště, obec Staré Město. Jedná se o pozemky parc. č. st. 3105 včetně stavby č.p. 2133 a parc. č. 6068/170 o celkové rozloze 1 826 m<sup>2</sup>.

Nemovitost z roku 2007 se nalézá v komerční zóně na západním okraji města v ulici Východní, která se napojuje na silnici I. třídy číslo 55. Jednopodlažní halový objekt disponuje obchodními prostory o celkové užité ploše 1 160 m<sup>2</sup> a je ke dni ocenění plně pronajatý a užívaný jako prodejna elektra. K objektu dále náleží okolní pozemek, který je částečně zpevněný a zahrnuje 19 parkovacích stání. Technický stav objektu je dobrý a odpovídá stáří a pravidelně prováděné údržbě.

Nemovitost je pronajata jedinému nájemci, smlouva se společností TEDi obchodní s.r.o.

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Čáslav s.r.o.**

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

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

Nemovitost z roku 2019 se nachází na samotném okraji města, v jeho jižní části při ulici Jeníkovská, která vede do centrální části města. Jednopodlažní halový objekt disponuje 3 obchodními jednotkami o celkové užité ploše 1 245,40 m<sup>2</sup> a je ke dni ocenění plně pronajatý a užívaný dle oblasti podnikání jednotlivých nájemců. K objektu dále náleží okolní pozemek, který je zpevněný a zahrnuje 29 parkovacích stání. Technický stav objektu odpovídá novostavbě.

Nemovitost je pronajata 3 nájemcům PEPCO Czech Republic s.r.o., Super ZOO, a.s. a Takko Fashion, s.r.o.

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.



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

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

Pozemky ve vlastnictví ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. zahrnují parcelu 5750/139 (8,824 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří), která je zcela zastavěna hypermarketem Albert a přilehlým parkovištěm a parcelu 5750/135 (3,542 m<sup>2</sup>, ostatní plocha). Obě parcely jsou registrovány na LV č. 10203, k.ú. Česká Lípa.

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Klatovy s.r.o.**

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

Pozemky ve vlastnictví ZDR Retail Klatovy s.r.o. zahrnují parcely 4135 (24 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří), 4917 (5,365 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří), 4940 (5 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří), 5980 (5 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří), 684/18 (764 m<sup>2</sup>, ostatní plocha) a 684/19 (11,206 m<sup>2</sup>, ostatní plocha) na kterých se nachází hypermarket Albert, přilehlé parkoviště a stavby technického vybavení.

Budova ve vlastnictví ZDR Retail Klatovy s.r.o. zahrnuje dvoupodlažní objekt obdélníkového tvaru s jedním nadzemním podlažím kde se nacházejí obchodní a skladovací plochy a mezonetové zázemí pro zaměstnance a kotelnou se strojovnou vzduchotechniky. Konstrukce budovy je ocelový skelet, obvodový plášť tvoří sendvičové panely, střecha je částečně plochá a částečně sedlová, pokrytá



trapézovým plechem, parozábranou, tepelnou a hydroizolační izolací. Interiér je dělen kombinací vyzdívaných a sádkartonových příček, podlahy jsou pokryty kombinací keramické dlažby, PVC a betonové stěrky, okna jsou zpravidla plastová s dvojitým sklem, osvětlení je zářivkové či bodové, obchodní prostor je klimatizován.

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Kuřim s.r.o.**

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

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

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

Užitná plocha objektu dle poskytnutých podkladů činí 3 689,40 m<sup>2</sup>.

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Púchov s.r.o.**

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

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

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.**

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

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

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Netolice s.r.o.**

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

Jedná se o pozemky nacházející se na Listu vlastnictví 2395, k.ú. Netolice, obec Netolice. Pozemky Netolice jsou tvořeny celkem 11 parcelami, které dohromady tvoří celek přibližně obdélníkového tvaru s plochou 5 504 m<sup>2</sup>. Většina pozemků je zastavěná výše popsanými objekty a prostor mezi jednotlivými prodejny vyplňuje zpevněná plocha parkoviště a plocha zeleně.

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

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

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 31.3.2021. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Chodov s.r.o.**

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

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

Pozemky, na kterých se předmětná nemovitost nachází, stejně jako přilehlé parkoviště a přístupové komunikace, jsou ve vlastnictví Městské části Praha 11. Pozemky parc. č. 2119/62, 2119/98 a 2119/99 v k.ú. Chodov o celkové výměře 5,783 m<sup>2</sup> jsou zcela zastavěny budovami ve vlastnictví společnosti Retail Arena CHODOV, s.r.o. a jsou na základě smlouvy č. 9387/N pronajaty přímo od městské části Praha 11 do 30/6/2035 s právem nájemce na prodloužení doby nájmu o dvacet let do 30/06/2055.

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

Nemovitosti představuje převážně jednopodlažní objekt nepravidelného tvaru (kancelářský vestavek je dvoupodlažní). Konstrukčně se jedná o ocelovou skeletovou halu s plochou střechou z trapézového

plechu, opláštěnou sendvičovými panely. Vnitřní příčky jsou zhotoveny ze sádkartonu a částečně zděné.

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec II s.r.o.**

Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec II s.r.o., IČO: 36 713 333, jejímž nejvýznamnějším aktivem jsou nemovitosti evidované na LV č. 7033, k.ú. Senec (dále také jen „Nemovitost“). Jedná se o stavbu komerčního charakteru, která slouží jako maloobchodní prodejna. Nemovitost je umístěna na adrese Bratislavská 4345, Senec.

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.**

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

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

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

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

## **Objekt A**

Administrativně skladový objekt představuje samostatně stojící stavbu situovanou v jižní části předmětného areálu. Konstruktivně i z hlediska funkčního využití lze objekt rozdělit do 3 částí. Celkový stavebně technický stav stavby je velmi dobrý až výborný (kolaudace v roce 2007). Užitná plocha Objektu A dle poskytnutých podkladů činí 3 484,00 m<sup>2</sup>.

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

## **Objekt B**

Skladový objekt představuje samostatně stojící stavbu situovanou v severní části předmětného areálu. Jedná se o skladovou halu tvořenou ocelovým montovaným nosným systémem s opláštěním doplněnou o zděnou přístavbou administrativního, technického a sociálního zázemí. Celkový stavebně technický stav stavby je výborný (kolaudace v roce 2012). Užitná plocha Objektu B dle poskytnutých podkladů činí 3 172,00 m<sup>2</sup>.

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail MLP s.r.o.**

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

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

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

### **Poděbrady**

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

### **Mariánské Lázně**

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

## Poděbrady

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

## Mariánské Lázně

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

Nemovitosti Poděbrady a Mariánské Lázně jsou pro účely ocenění Podfondu oceňovány výnosovou metodou.

## Nemovitostní společnost ZDR Retail TT s.r.o.

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

### Tanvald

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

### Třemošná

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

Nemovitosti Tanvald a Třemošná jsou pro účely ocenění Podfondu oceňovány výnosovou metodou.

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

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

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

Jedná se o novostavbu retailového objektu kolaudovanou v prosinci roku 2021. Jedná se o dva samostatné objekty umístěné blízko sebe. Celkem je tento objekt využíván devíti nájemci (3 využívají



pravou menší část retail parku a 6 levou větší část). Obě části Retail Parku Bohumín mají obdélníkový půdorys a jsou převážně jednopodlažní (levá část objektu má v jedné z nájemních jednotek v rámci administrativního zázemí vestavěné druhé podlaží).

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Hluboká s.r.o.**

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

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

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

Nemovitost tvoří sedm jednotek a je pronajata společností BILLA, spol s r.o., Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o., TRAFICON TOBACCO RETAIL s.r.o. SUPER PET, a.s., PEPCO Czech Republic s.r.o., EUC Klinika České Budějovice s.r.o., Viridana s.r.o., Alza.cz a.s., TextilEco a.s. a Zásilkovna s.r.o.).

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.5.2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.**

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

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 1237, katastrální území Velká Dobrá. Celková velikost pozemků je 5 078 m<sup>2</sup>.

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

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

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.5.2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Šamorín s.r.o.**

Nemovitostní společnost ZDR Retail Šamorín s.r.o. vlastní Objekt OC Butikcenter (parcela č. 39/14) a objekt Cigáro (parcela č. 39/36) a přilehlé pozemky, zapsané na LV 4348, k.ú. Šamorín. Nemovitost Šamorín se nachází na adrese Kasárenská 41 na severozápadním konci obce Šamorín, cca 18km jihovýchodně od hlavního města Bratislavy.

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

Objekt OC Butikcenter je přízemní budova obdélníkového tvaru zahrnující 4 obchodní jednotky. Konstrukce objektu je železobetonová s pláštěm ze sendvičových panelů a plochou střechou pokrytou trapézovým plechem. V části střechy jsou světlíky. Část objektu směřující k parkovišti obsahuje skleněné výkladce tvořené trojsklem v hliníkových profilech. Zadní část objektu je určena pro zásobování a opatřena hliníkovými vraty pro každou jednotku. Vnitřní specifikace zahrnuje betonové podlahy pokryté kombinací PVC, koberci a dlažbou, sádkokartonové vnitřní příčky, vzduchotechniku, EPS a zářivková svítidla. Celková velikost pronajímatelných ploch je 3,003.70 m<sup>2</sup>.

Objekt Cigáro představuje nově dokončenou budovu nacházející se naproti OC Butikcenter. Ze stavebního hlediska se jedná o totožné objekty se stejnými parametry, pouze skelet Cigára je tvořen ocelovou konstrukcí s nižší hloubkou. Celková pronajímatelná plocha činí 300,00 m<sup>2</sup>. Protože se jedná o nově dokončenou budovu (H2 2022), technický stav je hodnocen jako velmi dobrý.

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

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Šamorín s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 22.6.2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.**

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

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



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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Topolčany s.r.o.**

Nemovitostní společnost ZDR Retail Topolčany s.r.o., vlastní nemovitosti, zapsané na LV 6097, 6099, 6565 KÚ Topolčany.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 6097, 6099, 6565 katastrální území Topolčany.

Nemovitosti Topolčany představují kompaktní nákupní park s více stavbami. Jedná se o soubor šesti prodejních budov a zázemí, jejichž výstavba proběhla v letech 2013 a 2014.

První objekt (Butikcenter A) je pronajímán společností Pepco Slovakia, Kik textil a Non-Food, JYSK a CBG, druhý objekt (Butikcenter B) společností GATE, CCC Slovakia a DM drogerie markt, třetí (Butikcenter C) pronajímán Plaček Centrum, TAMO, čtvrtý (Butikcenter D) Fastplus (Planeo elektro) a STIHL, pátý (OC Tempo) společnost Billa a šestý objekt je pronajímán společnosti INTERSPORT (Obchodní dům).

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Topolčany s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 16.2.2023. Nákup do nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec s.r.o.**

Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec s.r.o., vlastní nemovitosti zapsané na LV 11031, parc. č. 4210/5, 4209/2, 4210/6, 4210/7, 4208/2 a 4207/25 v katastrálním území Senec, obec Senec.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 11031 katastrální území Senec. Jedná se o pozemky zastavené budovou retail parku, příjezdové, parkovací a manipulační plochy.

Nemovitost Senec je budova retail parku s přilehlými pozemky. Budova obsahuje 7 obchodních jednotek s vlastními vstupy, zázemím pro zaměstnance a zásobování a 82 parkovacích stání.

Nemovitost je pronajímána společností KiK textil, TEDI, dm-drogerie, GATE, TAKKO, Deichmann a Super ZOO.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Senec s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 24.8.2023. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

## **B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU**

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

Členy Výboru odborníků jsou:

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

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

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

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

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

## **E. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII**

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii.

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

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

## III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

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

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

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

### B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Podfond v roce 2024 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2024 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií, tj. zejména investováním do nemovitostí v České a Slovenské republice se zohledněním principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků akcií, limity a výnosovým očekáváním investorů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfonde, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfonde.

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

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

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

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

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

## **D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

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

## **E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ**

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

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

## **G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ**

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

## Čestné prohlášení

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

**Datum sestavení** 25. dubna 2024

**Podpis statutárního zástupce**



.....  
Conseq Funds investiční společnost, a.s.  
individuální statutární orgán Fondu ZDR Public, podfond Real Estate  
zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva



Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období  
od 1.1.2023 do 31.12.2023

**Identifikace účetní jednotky**

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

IČ: 08 63 10 00

Sídlo: Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1

Právní forma: Akciová společnost

Spisová značka: V 24824, rejstříkový soud v Praze

**TPA Audit s.r.o.**

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

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



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

### Zpráva je určena akcionářům společnosti

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2023, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu 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 Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti ZDR Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s. k 31.12.2023 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 Představenstvo Společnosti.

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

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

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

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



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

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

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

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

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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





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

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

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

V Praze dne 26.4.2024



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

# **ZDR Public, podfond Real Estate**

**Účetní závěrka  
k 31. prosinci 2023**

**ZDR Public, podfond Real Estate**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023**

**ROZVAHA**  
**K 31. PROSINCI 2023**

**Aktiva**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
<b>3. Pohledávky za bankami</b>	4	<b>380 377</b>	<b>412 900</b>
v tom: a) splatné na požádání		4 557	2 879
b) ostatní pohledávky		375 820	410 021
<b>4. Pohledávky za nebank. subjekty</b>	5	<b>498 603</b>	<b>424 577</b>
v tom: a) ostatní pohledávky		498 603	424 577
<b>8. Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	6	<b>1 333 632</b>	<b>1 074 259</b>
v tom: b) v ostatních subjektem		1 333 632	1 074 259
<b>11. Ostatní aktiva</b>	7	<b>561</b>	<b>1 744</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>2 213 173</b>	<b>1 913 481</b>

**Pasiva**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
<b>4. Ostatní pasiva</b>	8	<b>32 859</b>	<b>35 982</b>
v tom: a) deriváty		5821	0
b) ostatní pasiva		27 039	0
<b>6. Rezerva na daň</b>	9	<b>263</b>	<b>316</b>
<b>12. Kapitálové fondy</b>	10	<b>1 824 066</b>	<b>1 652 517</b>
<b>14. Nerozdělený zisk z předch. období</b>	10	<b>224 666</b>	<b>94 978</b>
<b>15. Zisk za účetní období</b>	10	<b>131 319</b>	<b>129 688</b>
<b>Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem</b>		<b>2 180 051</b>	<b>1 877 184</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>2 213 173</b>	<b>1 913 481</b>

**Podrozvahové položky**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
3. Hodnoty předané k obhospodařování	12	2 213 173	1 913 481
4. Pohledávky z pevných termínových operací	13	550 296	305 716
8. Poskytnuté zástavy	11	1 239 768	984 785
<b>Podrozvahová aktiva celkem</b>		<b>4 003 237</b>	<b>2 219 197</b>

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
2. Přijaté zástavy k úvěrům	11	498 603	399 487
3. Přijaté kolaterály	11	362 030	399 469
4. Závazky z pevných termínových operací	13	556 117	303 972
<b>Podrozvahová pasiva celkem</b>		<b>1 416 750</b>	<b>1 102 928</b>



**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
**ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 31. PROSINCE 2023**

tis. Kč	Poznámka	2023	2022
<b>1. Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	14	<b>57 813</b>	<b>51 068</b>
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		0	0
<b>2. Náklady na úroky</b>	15	<b>-72</b>	<b>-2 650</b>
<b>3. Výnosy z akcií a podílů</b>	16	<b>9 474</b>	<b>6 552</b>
z toho: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem		9 474	6 552
<b>5. Náklady na poplatky a provize</b>	17	<b>-91</b>	<b>-56</b>
<b>6. Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	18	<b>120 219</b>	<b>131 795</b>
z toho: realizované		5 978	24 354
: nerealizované		114 241	107 441
<b>8. Ostatní provozní náklady</b>	19	<b>-281</b>	<b>-143</b>
<b>9. Správní náklady</b>	20	<b>-55 323</b>	<b>-55 580</b>
v tom: a) náklady na zaměstnance		0	-950
z toho: aa) mzdy a platy		0	-711
ab) sociál. a zdrav. pojištění		0	-238
b) ostatní správní náklady		-55 323	-54630
<b>19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>	21	<b>131 740</b>	<b>130 986</b>
<b>Daň z příjmů</b>	21	<b>-421</b>	<b>-1 298</b>
<b>24. Zisk za účetní období po zdanění</b>		<b>131 319</b>	<b>129 688</b>

## **1 VŠEOBECNÉ INFORMACE**

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

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

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

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

Společnost zahájila vydávání investičních akcií Fondu dne 1. listopadu 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008044658. Ke dni 31. prosince 2023 Společnost eviduje 1 606 686 414 ks (2022: 1 476 072 005 ks) vydaných investičních akcií Fondu.

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

Společnost je **statutárním orgánem**.

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

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



## 2 ÚČETNÍ POSTUPY

### (a) Základní zásady vedení účetnictví

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

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou Ministerstva financí č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanoví, že účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

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

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



## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)**

### **(b) Okamžik uskutečnění účetního případu**

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

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

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

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

### **(c) Výnosové a nákladové úroky**

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

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

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



## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### d) Výnosové poplatky a provize

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

### e) Výnosy z dividend

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

### f) Finanční nástroje

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

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na

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

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

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

### ***Finanční aktiva v naběhlé hodnotě***

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





## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### f) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

#### ***Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření***

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

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

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

#### ***Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty***

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



## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### f) Finanční nástroje (pokračování)

#### *Vyhodnocení obchodního modelu*

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

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

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

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

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

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

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### f) Finanční nástroje (pokračování)

#### *Prvotní zaúčtování*

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

#### *Oceňování*

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

#### *Zisky a ztráty z následného přecenění*

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

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

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

#### *Kompenzace*

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Fond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve výkazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši. Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány jsou uvedeny u bodě 24.

#### *i. Peníze a peněžní ekvivalenty*

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

#### *ii. Investice do majetkových účastí*

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

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### f) Finanční nástroje (pokračování)

#### iii. *Smlouvy o financování cenných papírů*

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

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

#### iv. *Finanční deriváty*

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

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

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

#### iv. *Emitované investiční akce vydávané fondem na účet podfondu*

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

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



## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### f) Finanční nástroje (pokračování)

#### v. *Pohledávky*

Pohledávky Podfondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Pohledávky za nebankovními subjekty (společnostmi vlastněnými podfondem) jsou ve výkazech vykázány v naběhlé hodnotě. Rozdíl mezi naběhlou a reálnou hodnotou je součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulu půjček) a je tedy vykázán v jiném řádku rozvahy. Informace o reálné hodnotě pohledávek za majetkovými účastmi fondu je uvedena v poznámce 5. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

#### vi. *Finanční závazky*

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

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



## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### f) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

### g) Tvorba rezerv

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

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

### (h) Použití odhadů

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

### (i) Přepočítání cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

### (j) Daň z příjmů a odložená daň

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

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

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



## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **j) Daň z příjmů a odložená daň (pokračování)**

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

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

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

### **(k) Daň z přidané hodnoty**

Vzhledem k tomu, že Fond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), veškerá plnění DPH na vstupu se stávají součástí vynaložených nákladů. Podfond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), proto veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů. Podfond je identifikovanou osobou z důvodu přijetí služby od zahraniční osoby s místem plnění v tuzemsku.

### **(l) Spřízněné strany**

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

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

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

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 22 přílohy.



## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **(m) Položky z jiného účetního období**

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

### **(n) Změny účetních metod platné pro aktuální účetní období**

Podfond v roce 2023 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

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

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

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

#### **Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2022**

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

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

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

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

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





## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

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

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

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

**Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií:**

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2024 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

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

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

#### ii. Novelizace IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o dodavatelském financování

Novelizace IAS 7 doplňuje úpravami cíle zveřejnění a stanovuje povinnost zveřejnit informace o ujednáních o dodavatelském financování, která má umožnit uživatelům účetní závěrky posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky fondu. Novelizace IFRS 7 doplnila přidání ujednání o dodavatelském financování jako další z požadavků na zveřejňování informací o vystavení fondu likvidnímu riziku, přičemž ujednání o dodavatelském financování by měla obsahovat souhrnné informace o:

- přístupu k vykazování významných ujednání o dodavatelském financování a přijaté úsudky při použití této politiky
- jak se transakce dodavatelského financování odráží ve výkazu o peněžních tocích
- účetní hodnotě příslušných závazků a řádkové položky, v nichž jsou vykázány
- likvidním riziku



## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

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

#### **iii. Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost**

Novelizace upřesňuje, za jakých podmínek je možné brát měnu jako směnitelnou (je možné směnit danou měnu za jinou prostřednictvím tržních či směnných mechanismů, které vytvářejí vymahatelná práva a povinnosti bez zbytečného odkladu k datu ocenění a za určitým účelem) a za jakých podmínek není měna směnitelná (je možné získat pouze nevýznamné množství jiné měny). Novelizace současně upřesňuje, jaké musí účetní jednotka zveřejnit informace, pokud není měna směnitelná, aby uživatelé účetní závěrky mohli pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu může ovlivnit finanční výkonnost, finanční situaci a peněžní toky fondu. Novelizace obsahuje i v novém dodatku aplikační pokyny ohledně směnitelnosti a nový ilustrativní příklad.

#### **iv. Novelizace IFRS 16 Leasingy – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu**

Novelizace doplňuje požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na záúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající-nájemce stanovil „leasingové splátky“ nebo „revidované leasingové splátky“ tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal. Úpravy nemají vliv na zisk nebo ztrátu vykázanou prodávajícím-nájemcem v souvislosti s částečným nebo úplným ukončením leasingu. Novelizace přidala nový ilustrativní příklad, který ilustruje následné ocenění aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu při transakci prodeje a zpětného leasingu s variabilními leasingovými platbami, které nezávisí na indexu nebo sazbě. Ilustrativní příklad objasňuje, že závazek vyplývající z transakce prodeje zpětného leasingu, která se podle IFRS 15 klasifikuje jako prodej, je závazkem leasingu.

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

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

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

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

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



## **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

### **(q) Prostředky investované do Fondu**

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

### **(r) Následné události**

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

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



### **3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY**

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

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

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

#### ***i. Oceňování nemovitostí a majetkových účastí***

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

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

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

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

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

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

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

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



### **3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY (POKRAČOVÁNÍ)**

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

#### **ii. Posouzení obchodních modelů**

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

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

#### **iii. Reálná hodnota finančních nástrojů**

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 26.



#### 4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za bankami	<b>380 377</b>	<b>412 900</b>
Z toho : a) splatné na požádání	4 557	2 879
b) reverzní REPO úvěr	375 820	410 021
<b>Celkem</b>	<b>380 377</b>	<b>412 900</b>

#### 5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	498 603	424 577
<b>Celkem</b>	<b>498 603</b>	<b>424 577</b>

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

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

#### 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2023 vlastnil podíl v následujících společnostech:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	500 000 EUR	100%	100%	47 900
ZDR Retail Staré Město s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	47 097
ZDR Retail Čáslav s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	54 160
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	126 250
ZDR Retail Klatovy s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	78 360
ZDR Retail Kuřim s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	100%	100%	54 620
ZDR Retail Púchov s.r.o.*	Bratislava	Pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	40 867



**ZDR Public, podfond Real Estate**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023**

**6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)**

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	100%	100%	46 767
ZDR Retail Netolice s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	36 670
ZDR Retail Chodov s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	68 890
ZDR Retail Senec II s.r.o.	Bratislava	pronájem nemovitostí	1 156 000 EUR	100%	100%	101 863
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	131 070
ZDR Retail MLP s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	62 760
ZDR Retail TT s.r.o.*	Praha 1	Pronájem nemovitostí	200	100%	100%	41 556
ZDR Retail Bohumín s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	83 580
ZDR Retail Hluboká s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	36 157
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	28 580
ZDR Retail Šamorín s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	70 530
ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	27 141
ZDR Retail Topoľčany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	73 290
ZDR Retail Senec s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	6 639 EUR	100%	100%	75 524
<b>Celkem</b>						<b>1 333 632</b>

\* Společnost je auditovaná.

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



**ZDR Public, podfond Real Estate**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023**

**6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)**

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

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
<b>K 31. prosinci 2022</b>						
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	500 000 EUR	100%	100%	51 020
ZDR Retail Staré Město s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	45 725
ZDR Retail Čáslav s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	50 970
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	103 320
ZDR Retail Klatovy s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	61 980
ZDR Retail Kuřim s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	100%	100%	56 300
ZDR Retail Púchov s.r.o.*	Bratislava	Pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	37 181
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	100%	100%	43 789
ZDR Retail Netolice s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	29 410
ZDR Retail Chodov s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	63 640
ZDR Holdco Senec s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 750 EUR	100%	100%	Zaniklo fúzí
ZDR Retail Senec II s.r.o.	Bratislava	pronájem nemovitostí	1 156 000 EUR	100%	100%	61 419
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	134 200
ZDR Retail MLP s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	57 990
ZDR Retail TT s.r.o.*	Praha 1	Pronájem nemovitostí	200	100%	100%	39 420
ZDR Holdco Senec II s.r.o.*	Bratislava	Pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	Zaniklo fúzí
ZDR Retail Bohumín s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	80 100
ZDR Retail Hluboká s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	38 634
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	28 900
ZDR Retail Šamorín s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	66 400
ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	23 851
<b>Celkem</b>						<b>1 074 259</b>

\* Společnost je auditovaná.

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





## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majtkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 2 048 tis. EUR.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	2 092 551 EUR	2 003 982 EUR

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	2 122 835 EUR	1 978 690 EUR



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Staré Město s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 41 972 tis. CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	43 687 000 CZK	40 257 000 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	43 590 000 CZK	40 470 000 CZK



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Čáslav s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 69 160 241 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	70 579 081 CZK	67 741 401 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	71 917 728 CZK	66 607 227 CZK



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 199 685 045 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	203 328 276 CZK	196 041 804 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	207 200 102 CZK	192 707 960 CZK



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Klatovy s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 164 050 989 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	166 914 037 CZK	161 187 941 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	170 695 223 CZK	157 912 836 CZK



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 165 064 877 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	168 479 623 CZK	161 650 132 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	171 399 168 CZK	159 183 529 CZK



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Púchov s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 2 562 tis. EUR.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	2 670 tis. EUR	2 454 tis. EUR

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	2 659 tis. EUR	2 472 tis. EUR



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 78 845 000 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	81 860 000 CZK	75 829 000 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	81 831 000 CZK	76 072 000 CZK





## **6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)**

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### **2022**

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

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

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

#### **2023**

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 93 970 872 CZK.

#### **Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023**

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	95 025 520 CZK	92 916 224 CZK

#### **Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023**

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	97 637 921 CZK	90 573 585 CZK



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 11 357 853 EUR.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	11 542 133 EUR	11 173 573 EUR

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	11 882 086 EUR	10 871 760 EUR



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Senec II s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

#### 2022

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 12 357 tis. EUR.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	12 684 tis. EUR	12 030 tis. EUR

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 481 tis. EUR	11 957 tis. EUR



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Flex-space Plzeň s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 230 337 874 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	234 646 294 CZK	226 029 454 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	239 524 240 CZK	221 851 339 CZK



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail MLP s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

Nemovitost **JYSK Poděbrady** v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 32 355 tis. CZK. V případě Nemovitosti JYSK Poděbrady by při zvýšení tržního nájemného ERV o 5 % došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 33 581 tis. Kč a v případě snížení tržního nájemného ERV o 5 % by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 31 129 tis. Kč.

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

#### 2023

Nemovitost **JYSK Poděbrady** v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 32 848 932 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 - JYSK Poděbrady

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	33 439 443 CZK	32 258 421 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	34 048 464 CZK	31 733 559 CZK

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost **Mariánské Lázně** v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 64 262 598 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 - Mariánské Lázně

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	65 329 332 CZK	63 195 865 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	66 787 699 CZK	61 924 762 CZK



**6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)****n) Nemovitostní společnost ZDR Retail TT s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail TT s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

**2022**

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

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

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

**2023**

Nemovitost **Tanvald** v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 51 591 000 CZK.

**Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 - Tanvald**

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	53 651 000 CZK	49 532 000 CZK

**Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023**

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	53 477 000 CZK	49 836 000 CZK

**2022**

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

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

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

**2023**

Nemovitost **Třemošná** v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 25 458 000 CZK.

**Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 - Třemošná**

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	26 604 000 CZK	24 313 000 CZK

**Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023**

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	26 440 000 CZK	24 547 000 CZK



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 8 162 229 EUR, tj. 201 811 112 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	205 635 179 CZK	197 987 069 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	209 480 510 CZK	194 686 653 CZK



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 134 138 000 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	138 862 000 CZK	129 414 000 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	139 579 000 CZK	129 111 000 CZK





## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 65 128 650 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	66 276 469 CZK	63 980 655 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	67 825 086 CZK	62 638 318 CZK



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Šamorín s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

snížení hodnoty nemovitosti na 5 164 tis. EUR, tj. 124 530 tis. Kč.

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 5 216 136 EUR.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	5 323 514 EUR	5 109 007 EUR

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	5 407 428 EUR	5 038 039 EUR



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

#### 2022

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

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

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

#### 2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 1 776 000 EUR.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	1 816 000 EUR	1 736 000 EUR

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	1 840 000 EUR	1 716 000 EUR



## 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ 2023)

### r) Nemovitostní společnost ZDR Retail Topolčany s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Topolčany s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

**2023**

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 12 154 096 EUR.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	12 351 456 EUR	11 956 737 EUR

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 626 287 EUR	11 715 708 EUR

### s) Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Senec s.r.o. k 31.12. 2023 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

**2023**

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 7 589 000 CZK.

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	7 908 000 CZK	7 271 000 CZK

#### Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	7 876 000 CZK	7 323 000 CZK



## 7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Kladná hodnota FX forward	0	1 744
Ostatní pohledávky	561	0
<b>Celkem</b>	<b>561</b>	<b>1 744</b>

Položka ostatní pohledávky představuje pohledávku za společností FUERTES Slovakia z titulu vypořádání při pořízení SPV ZDR Retail Púchov.

## 8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Měnový derivát-FX závazek	5 821	0
Závazky dodavatelé	314	6 788
Zúčtování se státním rozpočtem	0	11
Zúčtování sociální a zdravotní pojištění	0	35
Závazky – odměny členů VO	0	61
Daň zvláštní sazbou 15%	0	983
Dohadné účty pasivní	26 724	28 104
Ostatní závazky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>32 859</b>	<b>35 982</b>

Fond uzavřel dne 14. prosince 2023 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obou obchodů 18. ledna 2024. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2023 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 103 tis. Kč (2022: 110 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 15 903 tis. Kč (2022: 13 828 tis. Kč), výkonnostní odměnu ve výši 10 561 tis. Kč (2022: 14 034 tis. Kč) a odměnu Depozitáři ve výši 157 tis. Kč (2022: 133 tis. Kč).

Dodavatelské závazky k 31. prosinci 2023 představují závazky z titulu dosud neuhrazených dodavatelských faktur a neuhrazených částí kupních smluv při pořízení akvizic ve výši 314 tis. Kč (2022: 6 788 tis. Kč), mezd a příslušných odvodů ve výši 0 tis. Kč (2021: 96 tis. Kč), daně za zaměstnance ve výši 0 tis. Kč (2021: 11 tis. Kč).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 obsahují závazky po splatnosti do max. 2 měsíců.

## 9 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31. prosinci 2023 vytvořil rezervu na daň ve výši 263 tis. Kč.



## 10 FONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Fondový kapitál Fondu (Kč)	2 180 050 902,73	1 877 183 761,84
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 606 686 414	1 476 072 005
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,3569	1,2717

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

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

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2023	1 476 072 005	1 652 518
Prodané Investiční akcie	312 234 348	408 243
Odkoupené Investiční akcie	-181 619 939	-236 695
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>1 606 686 414</b>	<b>1 824 066</b>

	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2022	998 397 906	1 085 811
Prodané Investiční akcie	650 427 126	778 068
Odkoupené Investiční akcie	-172 753 027	-211 361
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2022</b>	<b>1 476 072 005</b>	<b>1 652 518</b>



## 10 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

### Rozdělení zisku

Zisk za rok 2022 ve výši 129 688 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků minulých období.  
 Zisk za rok 2023 ve výši 131 319 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků minulých období.

### Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2023

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
<b>Zůstatek</b>					
<b>k 1. lednu 2023</b>	<b>0</b>	<b>1 652 518</b>	<b>94 978</b>	<b>129 688</b>	<b>1 877 184</b>
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	129 688	-129 688	0
Prodej podílových listů	0	408 243	0	0	408 243
Odkup podílových listů	0	-236 694	0	0	-236 694
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	131 319	131 319
<b>Zůstatek</b>					
<b>k 31. prosinci 2023</b>	<b>0</b>	<b>1 824 066</b>	<b>224 666</b>	<b>131 319</b>	<b>2 180 051</b>

### Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2022

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



## 11 PŘIJATÉ A POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY A POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Přijaté zástavy – kolaterály -cenné papíry	362 030	399 469
<b>Celkem</b>	<b>362 030</b>	<b>399 469</b>

Fond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru ve formě CP v hodnotě 362 030 tis. Kč.

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

Poskytnuté zástavy představují hodnotu zastavených podílů obchodních společností ve prospěch bank, poskytnutých na zajištění investičních úvěrů. Obchodní podíly jsou zastaveny ve prospěch České spořitelny, a.s. a Československé obchodní banky, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a Raiffeisenbank a.s. a Tatra banka a.s. a Všeobecná úvěrová banka a.s.

## 12 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 2 180 051 tis. Kč k 31. prosinci 2023 (2022: 1 877 184 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

## 13 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI

tis. Kč	31. prosince 2023			31. prosince 2022		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
<b>Nástroje k obchodování</b>						
Termínové měnové operace	550 296	-556 117	-5 821	305 716	- 303 972	1 744
<b>Celkem</b>	<b>550 296</b>	<b>-556 117</b>	<b>-5 821</b>	<b>305 716</b>	<b>-303 972</b>	<b>1 744</b>

Fond uzavřel dne 14. prosince 2023 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obou obchodů 18. ledna 2024. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.





#### 14 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	34 170	31 387
Úroky z REPA	23 393	19 511
Úroky Margin Call	18	0
Úroky z termínovaných vkladů	232	170
<b>Celkem</b>	<b>57 813</b>	<b>51 068</b>

#### 15 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2023	2022
Úroky bankovní	1	0
Úroky z cenných papírů	0	2 196
Úroky REPO	34	440
Úroky Margin call	37	14
<b>Celkem</b>	<b>72</b>	<b>2 650</b>

#### 16 VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

tis. Kč	2023	2022
Výplata nerozděleného zisku	9 474	6 552
<b>Celkem</b>	<b>9 474</b>	<b>6 552</b>

Jedná se o výplatu nerozděleného zisku ze společnosti ZDR Retail SENEK ve výši 9 474 tis. Kč (rok 2022: 6 552 tis. Kč výplata ze ZDR Industrial Komárno).

#### 17 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2023	2022
Bankovní poplatky	22	46
Poplatky a provize trhu	69	10
<b>Celkem</b>	<b>91</b>	<b>56</b>



## 18 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2023	2022
Měnové operace a kurzové rozdíly	8 758	-2 734
Forwardové operace	-2 588	28 676
Obchodování s cennými papíry	0	0
Přecenění emitovaného dluhopisu	0	-1 704
Prodej obchodního podílu ZDR Industrial Komárno s.r.o.	0	-3 430
Zisk z přecenění obchodních podílů	114 049	110 987
<b>Celkem</b>	<b>120 219</b>	<b>131 795</b>

## 19 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Jiné provozní náklady	281	143
<b>Celkem</b>	<b>281</b>	<b>143</b>

## 20 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Náklady na zaměstnance	0	950
Náklady na obhospodařování Fondu	52 745	52 593
Náklady na služby Depozitáře	1 782	1 670
Náklady na odměnu auditorské společnosti	267	218
Daně a ostatní poplatky	23	1
Poradenství daňové a právní	31	148
Ostatní správní náklady	474	0
<b>Celkem</b>	<b>55 323</b>	<b>55 580</b>

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

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

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



**21 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ**

**(a) Daň z příjmů**

tis. Kč	2023	2022
Daň splatná za účetní období	421	1 298
Odložená daň	0	0
<b>Celkem</b>	<b>421</b>	<b>1 298</b>

**(b) Daň splatná za běžné období**

tis. Kč	2023	2022
Zisk před zdaněním	131 740	130 986
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné náklady	196	3 440
Nezdanitelné výnosy	114 048	110 987
Zisk z dividend	9 474	6 552
Odečet daňové ztráty	0	10 575
<b>Daňový základ</b>	<b>8 413</b>	<b>6 312</b>
<b>Daň 5%</b>	<b>421</b>	<b>315</b>
<b>Daň ze samostatného základu daně (dividendy)</b>	<b>0</b>	<b>983</b>



**ZDR Public, podfond Real Estate**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023**

**22 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
<b>Pohledávky</b>		
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Klatovy s.r.o.	0	5 715
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o.	42 104	46 046
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	37 534	43 554
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o.	17 005	15 806
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o.	119 811	123 000
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Senec II s.r.o. (před fúzí ZDR Holdco Senec s.r.o.)	70 971	98 103
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	8 767	8 127
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o.	43 747	46 324
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o.	31 719	29 479
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o..	9 063	8 423
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Senec s.r.o.	28 418	0
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Topolčany s.r.o.	89 464	0
<b>Závazky</b>		
Dohadné účty pasivní	26 463	27 861
tis. Kč	2023	2022
<b>Výnosy</b>		
Úrokové výnosy	34 170	31 386
Výnosy z dividend	9 474	6 552
<b>Náklady</b>		
Poplatky za obhospodařování	52 745	52 593

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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



## **22 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)**

V roce 2020 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Klatovy s.r.o. provozní úvěr ve výši 50 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 0 Kč (2022: 5 046 tis. Kč).

K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 0 Kč (2022: 669 tis. Kč).

Úvěr by v únoru 2023 zcela splacen

V roce 2020 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o. úvěr ve výši 43 700 tis. Kč.

K 31. prosinci 2023 činí jistina 40 000 tis. Kč. (2022: 43 700 tis. Kč).

K prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 2 104 tis. Kč (2022: 2 347 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2036.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. úvěr ve výši 37 999 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 35 400 tis. Kč. (2022: 37 999 tis. Kč)

K prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 2 134 tis. Kč (2022: 5 555 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2032.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o. úvěr ve výši 18 880 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 15 000 tis. Kč (2022: 15 000 tis. Kč)

K prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 2 005 tis. Kč. (2022: 806 tis. Kč). V roce 2022 došlo ke kapitalizaci části jistiny ve výši 3 880 tis. Kč a naběhlého příslušenství ve výši 1 635 tis. Kč.

Splatnost úvěru je v roce 2038.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. úvěr ve výši 135 595 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 113 000 tis. Kč. (2022: 123 000 tis. Kč)

K prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 6 811 tis. Kč (2022: 0 Kč). V roce 2022 došlo ke kapitalizaci části jistiny ve výši 12 595 tis. Kč a naběhlého příslušenství ve výši 17 229 tis. Kč.

Splatnost úvěru je v roce 2030 resp. 2031.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Senec II s.r.o. (před fúzí ZDR Holdco Senec s.r.o.) úvěr ve výši 3 990 tis. EUR. K 31. prosinci 2023 činí jistina 2 800 tis. EUR (2022: 3 990 tis. EUR). K prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 70 tis. EUR (2022: 78 tis. EUR). V roce 2022 došlo ke kapitalizaci naběhlého příslušenství ve výši 300 tis. EUR.

Splatnost úvěru je v roce 2031.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Flex-space Plzeň s.r.o. úvěr ve výši 12 451 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 8 000 tis. Kč (2022: 8 000 tis. Kč)

K prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 767 tis. Kč (2022: 127 tis. Kč).

Dle uzavřeného dodatku je splatnost úvěru v roce 2033.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o. úvěr ve výši 44 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 41 500 tis. Kč (2022: 44 000 tis. Kč). K prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 2 247 tis. Kč (2022: 2 324 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2035.



## 22 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. úvěr ve výši 8 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 8 000 tis. Kč (2022: 8 000 tis. Kč). K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 1 062 tis. Kč (2022: 423 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2035.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o. úvěr ve výši 28 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 28 000 tis. Kč (2022: 28 000 tis. Kč). K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 3 719 tis. Kč (2022: 1 479 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2035.

V roce 2023 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Topolčany s.r.o. úvěr ve výši 4 200 tis. EUR. K 31. prosinci 2023 činí jistina 3 600 tis. EUR. K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 18 tis. EUR.

Splatnost úvěru je v roce 2032.

V roce 2023 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Senec s.r.o. úvěr ve výši 1 175 tis. EUR. K 31. prosinci 2023 činí jistina 1 126 tis. EUR. K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 24 tis. EUR.

Splatnost úvěru je v roce 2032.

V roce 2023 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 52 745 tis. Kč (2022: 52 593 tis. Kč), hrazené Fondu.

## 23 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

### Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	47 235	24 245	10 578	26 823	57 813	51 068
Náklady na úroky	-72	-2 650	0	0	-72	-2 650
Výnosy z akcií a podílů	0	0	9 474	6 552	9 474	6 552
Náklady na poplatky a provize	-91	-56	0	0	-91	-56
Zisk nebo ztráta z finančních operací	68 309	117 200	51 910	14 595	120 219	131 795
Ostatní provozní výnosy	0	0	0	0	0	0
Ostatní provozní náklady	-84	-9	-197	-134	-281	-143
Správní náklady	-55 323	-55 580	0	0	-55 323	-55 580



**ZDR Public, podfond Real Estate**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023**

**24 KOMPENZACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ**

Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány a nejsou vykázány v rozvaze v čisté výši:

31.12.2023				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	0	0	0	0	0	0
Pohledávky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	0	0	0	0	0	0
Záporné hodnoty finančních derivátů	-5 821	0	- 5 821	0	5 700	-121
Závazky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	0	0	0	0	0	0

Fond uzavřel v prosinci 2023 měnový swap pro výměnu EUR za CZK s celkovou zápornou reálnou hodnotou 5 821 tis. Kč s datem vypořádání obchodu v lednu 2024. Fond drží maržový účet, který slouží k úhradě zisků/ztrát z derivátových operací. Hodnota maržového účtu k 31.12.2023 činila 5 700 tis. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů (pohledávek/závazků) k 31.12.2023 činí 121 tis. Kč.

31.12.2022				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	1 744	0	1 744	0	0	1 744
Pohledávky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	0	0	0	-0	0	0
Záporné hodnoty finančních derivátů	0	0	0	0	0	0
Závazky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	0	0	0	0	0	0

Fond uzavřel v prosinci 2023 měnový swap pro výměnu EUR za CZK s celkovou kladnou reálnou hodnotou 1 744 tis. Kč s datem vypořádání obchodu v lednu 2024. Fond drží maržový účet, který slouží k úhradě zisků/ztrát z derivátových operací. Hodnota maržového účtu k 31.12.2022 činila 0 tis. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů (pohledávek) k 31.12.2023 činí 1 744 tis. Kč.



## 25 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Fond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Závazky

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>			
Pohledávky za bankami	380 377	0	380 377
Pohledávky za nebankovními subjekty	544 987 603	0	544 987 603
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 333 632	0	1 333 632
Ostatní aktiva – provizní pohledávky	561	0	561
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-314	-314
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	-5 821	-5 821
<b>Celkem</b>	<b>2 213 173</b>	<b>-6 135</b>	<b>2 207 038</b>

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
<b>K 31. prosinci 2022</b>			
Pohledávky za bankami	412 900	0	412 900
Pohledávky za nebankovními subjekty	424 577	0	424 577
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 074 259	0	1 074 259
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	1 744	0	1 744
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-7 877	-7 877
<b>Celkem</b>	<b>1 913 481</b>	<b>-7 877</b>	<b>1 905 604</b>





## 26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

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

### (a) Peníze a peněžní ekvivalenty

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

### (b) Nástroje peněžního trhu

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

### (c) Deriváty

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

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



## 26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

### **(g) Ostatní aktiva a závazky**

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

### **(h) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3**

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištělné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu nese Administrátor Fondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

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

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

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

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

Pro ocenění úvěrů poskytnutých do nemovitostních SPV vlastněných (pod)fondem nejméně z 90 % se používá metoda očekávaných budoucích splátek úvěru diskontovaných standardně používanou bezrizikovou úrokovou křivkou navýšenou o příslušnou kreditní marži podle ratingu společnosti. Nemovitostním SPV je paušálně přisouzen rating BBB-.

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

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



## 26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

### *Hierarchie reálné hodnoty*

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>				
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Pohledávky za bankami	0	380 377	0	380 377
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	498 603	498 603
Účasti s rozhodující vlivem	0	0	1 333 632	1 333 632
Ostatní aktiva – ostatní provozní pohledávky	0	0	561	561
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>380 377</b>	<b>1 832 796</b>	<b>2 213 173</b>
<b>Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Závazky za bankami	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní pasiva – ostatní provozní závazky	0	0	314	314
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	0	5 821	5 821
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 135</b>	<b>6 135</b>

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

V průběhu roku 2023 a 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.

V průběhu roku končícím 31. prosince 2023 nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty. Sensitivita oceňovacích technik využívajících vstupy úrovně 3 na rozumně možné změny nepozorovatelných vstupů byla vyhodnocena jako nevýznamná.



## 26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

### *Pohyby ve finančních nástrojích vykazovaných v reálné hodnotě - Úroveň 3*

Následující tabulka zobrazuje rekongiliaci počátečních a konečných stavů finančních aktiv, která jsou vykázána v reálné hodnotě na základě oceňovacích technik, které jsou založeny na netrzních vstupech:

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry)	Účasti s rozhodujícím vlivem
<b>1. ledna 2023 celkem</b>	<b>424 577</b>	<b>1 074 259</b>
Nákupy, vznik, pořízení	124 462	145 325
Prodeje, splacení	-90 704	0
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisků a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	34 170	0
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	6 098	114 047
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	0
<b>31. prosince 2023 celkem</b>	<b>498 603</b>	<b>1 333 631</b>

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty (úvěry)	Účasti s rozhodujícím vlivem
<b>1. ledna 2022 celkem</b>	<b>372 091</b>	<b>692 997</b>
Nákupy, vznik, pořízení	148 248	361 805
Prodeje, splacení	-123 933	-91 527
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisků a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	31 386	0
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-3 215	110 984
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	0
<b>31. prosince 2022 celkem</b>	<b>424 577</b>	<b>1 074 259</b>



## 26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

### *Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu*

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

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
<b>Aktiva</b>						
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>						
Rezervy	263	263	0	0	263	263
Ostatní pasiva a závazky	26 724	26 724	0	0	26 724	<b>267 24</b>

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2022</b>						
<b>Aktiva</b>						
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>						
Rezervy	316	316	0	0	316	<b>316</b>
Ostatní pasiva a závazky	28 104	28 104	0	0	28 104	<b>28 104</b>

V průběhu roku 2023 a 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2 a 3.



## 27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

V rozhodném období Fond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

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

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		2023	2022
<b>Podíly v nemovitostních společnostech</b>			
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.	2019	2,16 %	2,67 %
ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	2,13 %	2,39 %
ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	2,45 %	2,66 %
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	5,70 %	5,40 %
ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,54 %	3,24 %
ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,47 %	2,94 %
ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	1,85 %	1,94 %
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	2021	2,11 %	2,29 %
ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,66 %	1,54 %
ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	3,11 %	3,33 %
ZDR Retail Senec II s.r.o.	2021	4,60 %	3,21 %
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	2021	5,92 %	7,01 %
ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	2,84 %	3,03 %
ZDR Retail TT s.r.o.	2021	1,88 %	2,06 %
ZDR Retail Bohumín s.r.o.	2022	3,78 %	4,19 %
ZDR Retail Hluboká s.r.o.	2022	1,63 %	2,02 %
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	2022	1,29 %	1,51 %
ZDR Retail Šamorín s.ro.	2022	3,19 %	3,47 %
ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.	2022	1,23 %	1,25 %
ZDR Retail Topolčany s.r.o.	2023	3,31 %	0 %
ZDR Retail Senec s.r.o.	2023	3,41 %	0 %



## 27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

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

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

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

### (a) Úvěrové riziko

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

Společnost řídí úvěrové riziko Fondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře apod. Kontrolu dodržování limitů provádí oddělení Risk Managementu. Fond investuje pouze do finančních aktiv (CP), pro které existuje buď rating od externích ratingových agentur, nebo které prošly interním kreditním ratingovým procesem a mají tedy interní kreditní rating. V případech, kdy je dostupný externí rating, pohybuje se rozmezí od AAA do CC.

### Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

#### 31. prosince 2023

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	380 377	0	0	380 377
Pohl. za nebank. subjekty	309 750	188 853	0	498 603
Účasti s rozhodujícím vlivem	896 517	437 115	0	1 333 632
Ostatní aktiva	0	561	0	561
Náklady příštích období	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 586 644</b>	<b>626 529</b>	<b>0</b>	<b>2 213 173</b>



## 27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

### Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

#### 31. prosince 2022

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

### Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
<b>31. prosince 2023</b>					
Úvěry a pohledávky za bankami	380 377	0	380 377	380 377	CP
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	498 603	0	498 603	498 306	Bianco směnky
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 333 632	0	1 333 632	0	-
Ostatní aktiva – provozní pohledávky	561	0	561	0	-
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	0	0	0	0	-

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





## 27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

### (b) Měnové riziko

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

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

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

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2023.

### 31. prosince 2023

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	142	380 235	380 377
Pohl. za nebank. subjekty	0	188 853	309 750	498 603
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 333 632	1 333 632
Ostatní aktiva	0	561	0	561
Náklady příštích období	0	0	0	0
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>189 556</b>	<b>2 023 617</b>	<b>2 213 173</b>
Emitované dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	32 859	32 859
Rezervy	0	0	263	263
Vlastní kapitál	0	0	2 180 051	2 180 051
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 213 173</b>	<b>2 213 173</b>
Podrozvahová aktiva	0	0	2 730 347	2 730 347
Podrozvahová pasiva	0	0	918 147	918 147
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>0</b>	<b>189 556</b>	<b>1 622 644</b>	<b>1 812 200</b>



**ZDR Public, podfond Real Estate**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023**

**27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2022.

<b>31. prosince 2022</b>				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	92	412 808	412 900
Pohl. za nebank. subjekty	0	98 103	326 474	424 577
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	1 074 259	1 074 259
Ostatní aktiva	0	0	1 744	1 744
Náklady příštích období	0	0	0	0
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>98 195</b>	<b>1 815 285</b>	<b>1 913 480</b>
Emitované dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	35 982	35 982
Výdaje příštích období	0	0	315	315
Vlastní kapitál	0	0	1 877 184	1 877 184
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 913 481</b>	<b>1 913 481</b>
Podrozvahová aktiva	0	0	305 716	305 716
Podrozvahová pasiva	0	0	703 440	703 440
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>0</b>	<b>98 195</b>	<b>-495 920</b>	<b>-397 725</b>



## 27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

### (c) Úrokové riziko

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

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

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

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

### 31. prosince 2023

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	380 377	0	0	0	0	380 377
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	0	498 603	0	498 603
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 333 632	1 333 632
Ostatní aktiva	0	561	0	0	0	561
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem aktiva</b>	<b>380 377</b>	<b>561</b>	<b>0</b>	<b>498 603</b>	<b>1 333 632</b>	<b>2 213 173</b>
Emitované dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	32 859	0	0	0	0	32 859
Rezervy	263	0	0	0	0	263
Fondový kapitál	0	0	0	0	2 180 051	2 180 051
<b>Celkem pasiva</b>	<b>33 122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 180 051</b>	<b>2 213 173</b>
<b>Gap</b>	<b>347 255</b>	<b>561</b>	<b>0</b>	<b>498 603</b>	<b>-846 419</b>	<b>0</b>



**ZDR Public, podfond Real Estate**  
**Příloha účetní závěrky**  
**Za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023**

**27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**

**(c) Úrokové riziko (pokračování)**

**31. prosince 2022**

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



## 27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

### (d) Riziko likvidity

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

Společnost řídí riziko likvidity Fondů aplikací těchto nástrojů:

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

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

### 31. prosince 2023

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifiková no	Celkem
Pohledávky za bankami	380 377	0	0	0	0	380 377
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	0	498 603	0	498 603
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 333 632	1 333 632
Ostatní aktiva	0	561	0	0	0	561
Náklady příštích období	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem aktiva</b>	<b>380 377</b>	<b>561</b>	<b>0</b>	<b>498 603</b>	<b>1 333 632</b>	<b>2 213 173</b>
Emitované dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	32 859	0	0	0	0	32 859
Rezervy	263	0	0	0	0	263
Fondový kapitál	0	0	0	0	2 180 051	2 180 051
<b>Celkem pasiva</b>	<b>33 122</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 180 051</b>	<b>2 213 173</b>
<b>Gap</b>	<b>347 255</b>	<b>561</b>	<b>0</b>	<b>498 603</b>	<b>-846 419</b>	<b>0</b>



**27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**

**(d) Riziko likvidity (pokračování)**

**31. prosince 2022**

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

**(e) Citlivostní analýza**

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

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



## 27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

### (e) Citlivostní analýza (pokračování)

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

tis. Kč	31. prosince 2023		31. prosince 2022	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
<b>Externí faktory tržních rizik</b>				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	41,33%/ 16,55%	0	29,13%/ 14,18%	0
Změna úrokových sazeb	0,87%	614	1%	833
Apreciace/depreciace měny fondu	10,03%	55 752	25,13%	76 365
Změna cen na trhu s nemovitostmi	0%	0	5,96%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	147 716	30%	135 784



## 28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

*Datum sestavení* 25. dubna 2024

*Podpis statutárního zástupce*



Conseq Funds investiční společnost, a.s.  
individuální statutární orgán Fondu ZDR Public, podfond Real Estate  
zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

