



ZDR Investments

ZDR, PODFOND REAL ESTATE

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

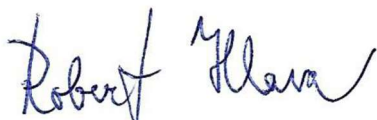
PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti ZDR Investments SICAV a.s. označeném ZDR, podfond Real Estate, o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2021, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 29. dubna 2022



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.s.

ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021



Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 1.1.2021 do 31.12.2021

Identifikace účetní jednotky

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

TPA Audit s.r.o.

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

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



ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Odpovědnost správní rady společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

ZDR, podfond Real Estate

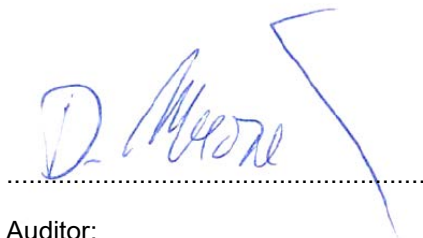
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

- 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 člena správní rady 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 29.4.2022



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ZDR, podfond Real Estate

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

ZDR Investments SICAV a. s.

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

IČO: 06421091

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

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

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

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

LEI Podfondu

3157008GGWRIUHJP9Q16

NID Podfondu

75160510

DIČ Podfondu

CZ684285718

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2021	2 360 226 839

Omezení převoditelnosti

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

ZDR, podfond Real Estate

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Statutární orgány Společnosti

Jediný člen správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u
Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 18. ledna 2021
(od 1.11.2019 jako statutární ředitel)

Pověřený zmocněnec: Ing. Robert Hlava

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2021

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2021

Základní údaje o Společnosti

ZDR, podfond Real Estate (dále jen „Podfond“) je podfondem ZDR Investments SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen dne 4.10.2017 rozhodnutím statutárního orgánu Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 9. října 2017.

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

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

Činnost Podfondu

Cílem Podfondu je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí investování do výnosových nemovitostí. Investičním cílem Podfondu v roce 2021 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

Hospodaření Podfondu v roce 2021

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 46 523 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 9 298 tis. Kč, zisk z finančních operací ve výši 23 196 tis. Kč, ostatní provozní výnosy ve výši 191 493 tis. Kč a ostatní provozní náklady ve výši 118 056 tis. Kč, správní náklady ve výši 76 111 tis. Kč.

Stav majetku Podfondu

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

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2021 evidovala aktiva v celkové výši 3 575 712 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2021

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

137 752 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 954 955 tis. Kč, Účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 2 450 490 tis. Kč, Ostatními aktivy ve výši 32 133 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 382 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 3 575 712 tis. Kč jsou tvořena Ostatními pasivy ve výši 162 548 tis. Kč, Výnosy a výdaji příštích období ve výši 311 tis. Kč, Podřízenými závazky ve výši 180 000 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 3 232 852 tis. Kč.

Přehled portfolia

10 nejvýznamnějších pozic:

SPV Pula (Retail Park Pula): Celková pronajímatelná plocha: 37 340 m², Významní nájemci: SPAR, Müller, dm-drogerie, Intersport, Hervis, Decathlon, Harvey Norman, TEDI, JYSK, C&A, KiK, New Yorker, Pepco, Deichman, CCC, NKD, Takko, Mc Donalds.

SPV Litoměřice (Retail park Litoměřice): Celková pronajímatelná plocha: 11 923 m², Významní nájemci: Albert, OBI

SPV Voitsberg (FMZ Voitsberg): Celková pronajímatelná plocha: 6 888 m², Významní nájemci: Fussl, Deichmann, Bipa, C&A, Kik, MyShoes, TEDI, Takko, Ernsting's, mister*lady, KLIPP, Admiral.

ZDR Retail Nordica Office (NORDICA OFFICE Ostrava): Celková pronajímatelná plocha: 11 774 m², Významní nájemci: OKIN, Sanaplasma, Invia, D.A.S., EP Cargo, VÍTKOVICE STEEL, Right Power, Air Dispatch, Citi bank.

ZDR Retail PUSCH: Hypermarket Albert Chrudim, celková pronajímatelná plocha: 4 285 m²; Hypermarket Albert Svitavy, celková pronajímatelná plocha: 4 980 m²; Hypermarket Albert Přerov, celková pronajímatelná plocha: 6 038 m²; Albert Ústí nad Orlicí, celková pronajímatelná plocha: 1 756 m², u všech zmíněných objektů je významný nájemce: Albert Česká republika, s.r.o.

SPV Wolfsberg (FMZ Wolfsberg): Celková pronajímatelná plocha: 6 443 m², Významní nájemci: Müller, C&A, MyShoes, Tedi, Futterhaus.

SPV Kuntsdepot Salzburg: Celková pronajímatelná plocha: 4 626 m², Významní nájemci: Museum der Moderne Salzburg.

SPV Komárno (Retail park Komárno): Celková pronajímatelná plocha: 4 494 m², Významní nájemci: CCC, dm drogerie, GATE, TEDI, Slovenská sporiteľňa, Orion, JYSK.

ZDR Retail park Ostrava-Dubina: Celková pronajímatelná plocha: 3 126 m², Významní nájemci: Penny market, řeznictví Bivoj, PEPCO, lékárna Dr. Max, Super Zoo.

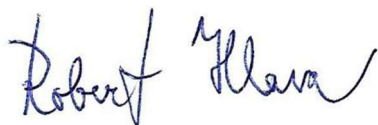
ZDR Retail park Frýdek-Místek: Celková pronajímatelná plocha: 5 340 m², Významní nájemci: ACTION, HECHT, Sierra Sport, DATART, PEPCO, dm drogerie, Super Zoo, Usnu, ORION, Vinofol.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2021
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Výhled pro rok 2022

Podfond bude v roce 2022 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí pokračující expanzi a získávání atraktivních nemovitostí a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu. Statutární orgán navíc bude monitorovat případné dopady do činnosti Společnosti a Podfondu v souvislosti s pandemií COVID-19 (koronavirus), které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

V Brně dne 29. dubna 2022



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady
CODYA investiční společnost, a.

ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZDR, podfond Real Estate (dále jen „Podfond“), který je podfondem ZDR Investments SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfonde.

Činnost Podfonde v roce 2021

Podfond v průběhu roku 2021 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a v souladu s investiční strategií Podfonde je investoval do nabývání obchodních podílů v nemovitostních společnostech.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou invaze ruských vojsk na Ukrajinu a přetrvávající pandemie COVID-19 (koronavirus), která se objevila koncem roku 2019. Případné dopady do své činnosti, které nelze předvídat, bude Podfond monitorovat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Podfond bude v roce 2022 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to zejména pomocí nabývání podílů na nemovitostních společnostech a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde. Podfond dospěl k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

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

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

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

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

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

Třída A



Třída B



ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Třída C



Třída D



Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohu č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Pavel Veselý

Další identifikační údaje: nar. 10. října 1960

Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: od 1.dubna 2018 do 30. září 2021

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: získal ekonomické vysokoškolské vzdělání na VŠE Praha. Ve Společnosti působil od 1.4.2018 do 30.9.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen představenstva. Dříve působil více než 10 let jako člen představenstva a ředitel finančního odboru v Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. (dříve ČP INVEST investiční společnost, a.s.).

ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: od 1. října 2021 do současnosti

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

Identifikační údaje každého depozitáře podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 45244782

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

Výkon činnosti depozitáře pro Fond: celé Účetní období

Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP

V účetním období nevyužíval podfond služeb hlavního podpůrce.

Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku podfondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost podfondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP

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

ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

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

Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP

Viz následující stránka.

ZDR, podfond Real Estate
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

ISIN/označení	Název	Pořizovací cena	Reálná hodnota
Zápůjčka	Traxial- Kappa - úvěr II.Kaznějov	7 000 000,00 Kč	9 314 301,42 Kč
Zápůjčka	Traxial- Kappa - další	8 597 805,16 Kč	10 534 996,24 Kč
Zápůjčka	ZDR Frýdek Místek	25 000 000,00 Kč	29 361 461,74 Kč
Zápůjčka	JTH Shopping park	9 223 263,70 Kč	11 560 281,01 Kč
Zápůjčka	Nordica Office Ostrava	55 000 000,00 Kč	69 399 452,07 Kč
Zápůjčka	ZDR VoTa	4 587 550,00 Kč	2 555 575,63 Kč
Zápůjčka	ZDR Nýřany	100 126,03 Kč	124 035,56 Kč
Zápůjčka	Nýřany II	13 090 000,00 Kč	15 983 020,27 Kč
Zápůjčka	Mariánské lázně	18 337 291,00 Kč	22 373 277,58 Kč
Zápůjčka	ZDR Rakovník II	7 007 860,68 Kč	7 605 352,81 Kč
Zápůjčka	Nýřany IV	750 000,00 Kč	888 164,38 Kč
Zápůjčka	Traxial Gama PUSH	74 933 887,73 Kč	80 419 459,01 Kč
Zápůjčka	Traxial Gama PUSH - II	36 000 000,00 Kč	26 070 400,01 Kč
Zápůjčka	Rakovník II (2)	29 300 000,00 Kč	31 800 369,87 Kč
Zápůjčka	ZDR Senec	10 235 550,00 Kč	10 710 509,42 Kč
Zápůjčka	Kunstdepot	2 624 500,00 Kč	2 676 106,05 Kč
Zápůjčka	Wolfsberg	23 604 016,57 Kč	24 017 705,48 Kč
Zápůjčka	Komárno	12 781 236,27 Kč	13 080 179,44 Kč
Zápůjčka	Senec II	48 525 361,01 Kč	50 830 257,98 Kč
Zápůjčka	Nordica	2 624 500,00 Kč	2 647 200,60 Kč
Zápůjčka	Senec II	878 283,15 Kč	887 467,99 Kč
Zápůjčka	FMR Voitsberg I	1 555 500,00 Kč	1 568 472,13 Kč
Zápůjčka	Schworstadt	105 363 000,00 Kč	106 815 910,88 Kč
Zápůjčka	Nordica Office Ostrava	3 500 000,00 Kč	3 662 630,14 Kč
Zápůjčka	Havlíčkův Brod	9 200 000,00 Kč	9 585 139,73 Kč
Zápůjčka	Prešov	61 685 702,54 Kč	62 085 934,38 Kč
Zápůjčka	Schworstadt 2	18 424 035,00 Kč	18 589 634,86 Kč
Zápůjčka	Pardubice	45 117 696,44 Kč	46 245 020,80 Kč
Zápůjčka	ZDR Jičín	12 238 684,93 Kč	12 434 503,89 Kč
Zápůjčka	ZDR W1 I	161 248 000,00 Kč	160 505 557,92 Kč
Zápůjčka	ZDR W1 II	25 210 000,00 Kč	25 074 797,53 Kč
Zápůjčka	ZDR Opava	42 267 322,96 Kč	42 434 076,23 Kč
SPV	Účasti s rv - ZDR Retail VoTa	45 033 020,50 Kč	65 068 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - ZDR Retail Frýdek Místek	36 528 120,08 Kč	90 304 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv- ZDR Retail Nové Zámky	17 617 630,74 Kč	20 081 410,80 Kč
SPV	Účasti s rv - ZDR Retail Nordica Office	177 484 441,94 Kč	176 828 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv- ZDR Retail Ostrava Dubina	70 145 936,68 Kč	91 435 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - ZDR Retail Kaznějov	7 728 110,28 Kč	261 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - ZDR Retail Rakovník	17 660 498,68 Kč	16 241 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - ZDR Retail Nýřany	8 428 050,58 Kč	8 508 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - ZDR Retail PUSCH	137 575 099,78 Kč	165 719 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - ZDR Retail Mariánské Lázně II	531 807,75 Kč	1 938 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Kunstdepot Salzburg	96 262 193,26 Kč	109 875 059,58 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Voitsberg	187 537 720,13 Kč	236 845 570,50 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Havlíčkův Brod	12 748 248,50 Kč	14 746 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Litoměřice	268 754 877,38 Kč	273 814 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Wolfsberg	131 055 967,75 Kč	167 184 867,30 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Flex Space II	231 000,00 Kč	- 107 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Rakovník II (Traxial Tau)	573 413,14 Kč	- 7 781 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Schworstadt	1 645 149,15 Kč	5 337 740,32 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Komárno - EUR	95 988 449,46 Kč	104 160 292,50 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Komárno - CZK	798 130,86 Kč	- Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Senec II - EUR	40 248 457,17 Kč	41 360 924,44 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Senec II - CZK	1 311 360,91 Kč	- Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Prešov	81 652 578,64 Kč	84 334 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Pardubice	6 849 868,98 Kč	4 698 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV W1 GmbH	1 243 375,00 Kč	- 7 055 019,40 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Jičín	16 385 146,32 Kč	14 622 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Jičín II	55 555 328,75 Kč	67 255 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Opava	46 919 894,90 Kč	47 922 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - SPV Pula	643 369 463,80 Kč	656 893 728,92 Kč

ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	40 925 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	726 tis. Kč
Úplata auditora	713 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	749 tis. Kč

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

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu podfondu.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených 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 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

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

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

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Pevná složka odměn	10 834 438 Kč
Pohyblivá složka odměn	1 390 348 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Počet odměňovaných zaměstnanců	18
Počet odměňovaných členů představenstva	5
Počet odměňovaných členů dozorčí rady	2

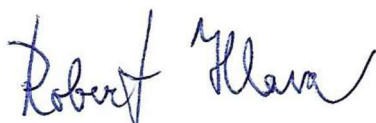
Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst.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

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo samotný Fond, jenž je obhospodařován. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

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

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

V Brně dne 29. dubna 2022



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

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

IČO 75160510,

se sídlem Na struze 1740/7, Nové Město, 110 00 Praha 1

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2021

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných
investičních akcií**

Příloha účetní závěrky



Rozvaha k 31. 12. 2021

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	137 752	21 394
v tom a) splatné na požádání		137 752	21 394
Pohledávky za nebankovními subjekty	5	954 955	578 211
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	6	2 450 490	1 334 595
Účasti s rozhodujícím vlivem		2 450 490	1 334 595
Ostatní aktiva	7	32 133	14 838
Náklady a příjmy příštích období	8	382	2 463
Aktiva celkem		3 575 712	1 951 501

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Závazky vůči nebankovním subjektům	9	0	25 221
v tom a) ostatní závazky		0	25 221
Ostatní pasiva	10	162 548	239 296
v tom a) závazky – neemitované investiční akcie		123 684	124 198
v tom b) ostatní pasiva		38 864	115 098
Výnosy a výdaje příštích období	11	311	61
Podřízené závazky	12	180 000	110 000
v tom a) emitované dluhové cenné papíry		180 000	110 000
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	13	3 232 852	1 576 923
v tom a) obdoba kapitálových fondů		2 905 976	1 465 049
v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		239 924	78 307
v tom: oceňovací rozdíly		239 924	78 307
v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		33 569	-239
v tom d) zisk/ztráta za účetní období		53 384	33 806
Pasiva celkem		3 575 712	1 951 501

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Podrozvahová aktiva			
Hodnoty předané k obhospodařování	14	3 575 712	1 951 441
Pohledávka z pevných termínovaných operací	21	2 013 592	0
Podrozvahová pasiva			
Závazky z pevných termínovaných operací	21	1 989 454	0

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2021

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy a Náklady na úroky a podobné náklady	15	37 225	43 617
Výnosy z úroků a podobné výnosy		46 523	54 698
Náklady na úroky a podobné náklady		-9 298	-11 082
Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize	16	-1 201	-78
Výnosy z poplatků a provizí		2	0
Náklady na poplatky a provize		-1 203	-78
Zisk nebo ztráta z finančních operací	17	23 196	39 429
v tom a) výnosy z finančních operací		48 409	41 990
v tom b) ostatní finanční náklady		-25 213	-2 561
Ostatní provozní výnosy a náklady	18	73 437	-3 083
Ostatní provozní výnosy		191 493	7 400
Ostatní provozní náklady		-118 056	-10 483
Správní náklady	19	-76 111	-44 135
v tom náklady na zaměstnance		0	-80
a) Mzdy		0	-60
b) sociální a zdravotní pojištění		0	-20
Ostatní správní náklady		-76 111	-44 055
Výnosy celkem		286 427	104 089
Náklady celkem		-229 882	-68 340
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		56 545	35 749
Daň z příjmů	20	-3 161	-1 942
Zisk za účetní období po zdanění		53 384	33 806



**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
za období končící 31. 12. 2021**

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek k 1.1.2021	1 576 923	712 637
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	1 655 929	864 286
v tom:		
Emise investičních akcií	1 430 643	784 073
Odkup investičních akcií	-20 073	0
Oceňovací rozdíly	158 167	43 424
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	53 384	33 808
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	33 808	2 981
Ostatní změny		
Zůstatek k 31.12.2021	3 232 852	1 576 923
Počet investičních akcií třída A (v ks)	1 981 555 351	975 083 175
Počet investičních akcií třída B (v ks)	375 494 114	288 954 179
Počet investičních akcií třída C (v ks)	2 609 297	1 086 775
Počet investičních akcií třída D (v ks)	568 077	96 519





PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Podfondu

Vznik a charakteristika Podfondu

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

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

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

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

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

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

Činností Podfondu je investování do prémiových výnosových nemovitostí, především do nemovitostí retailového typu. Projekty nabývané fondem jsou situovány převážně na území České republiky, obsazeny nájemci a fond v nich získává vždy 100 % kontrolu. Na konci účetního období 2021 vlastnil nemovitostní fond ZDR Investments SICAV a.s. prostřednictvím svých dceřiných společností 31 nemovitostí v hodnotě 7,1 mld. Kč s celkovou pronajímatelnou plochou 158.784 m², pronajatou z 98 %.

Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2021:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 06876897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava.

Fond nemá žádné zaměstnance. Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Společnost**“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.



Informace o depozitáři

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

Majetek Fondu bude prostřednictvím Podfondů v souladu s investiční politikou investován do takových druhů aktiv, která jsou popsána v jednotlivých strategiích Podfondů.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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

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

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

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

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

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

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2021 – 31. 12. 2021.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.



2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

(b) Cizí měny

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

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

(c) Finanční nástroje

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

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

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

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

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),

- dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázaný v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".
- kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění,
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC), jde především o úvěry, cenné papíry držené do splatnosti, pohledávky z obchodního styku.

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

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

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Pohledávky za nebankovními subjekty – pohledávky za nebankovními subjekty jsou součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulu půjček). Z těchto důvodů se neoceňují přímým výpočtem reálné hodnoty, neboť by došlo v hodnotách ocenění majetkových účastí k zrcadlové změně ocenění opačným způsobem.
- Účasti s rozhodujícím vlivem
- Ostatní aktiva

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Veškeré zisky a ztráty reálné hodnoty jsou vykázaný v ostatním úplném výsledku (FVTOCI).





Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány v reálné hodnotě upravené o přímé transakční náklady. Následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je zjištěna metodou efektivní úrokové míry.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, kterou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykázání, snižená o splátky jistiny a zvýšená úrok zjištěný použitím efektivní úrokové míry.

Úrokové výnosy se za použití metody efektivní úrokové míry pro finanční aktiva následně oceňovaná naběhlou hodnotou vykazují do hospodářského výsledku.

Znehodnocení finančních aktiv

Podfond zavedl nový model testování znehodnocení finančních aktiv, který je v souladu s požadavky IFRS 9. Promítnutí ztráty ze snížení hodnoty je založeno na modelu očekávaných ztrát. Model je povinně aplikován na finanční aktiva, která vyhověla SPPI testu, tedy jsou oceňovaná a vykazovaná postupem ACL a FVOCI. Model snížení hodnoty odráží očekávané úvěrové ztráty, opravná položka je tedy vykazována dříve, než úvěrová ztráta vznikne. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem majetku ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání vznikají v důsledku nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje nebo v případě selhání finančního nástroje. Za finanční selhání se považuje situace, kdy protistrana poruší finanční ustanovení nebo existence informací, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky v plné výši.

Podfond vykazuje u pohledávek z obchodních vztahů očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání pohledávek. Očekávané úvěrové ztráty se odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Podfondu.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání ostatních finančních nástrojů Podfond vykazuje, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání. Pokud k významnému zvýšení nedošlo, pak Podfond vykáže očekávanou úvěrovou ztrátu ve výši 12měsíční úvěrové ztrátě. Za významné zvýšení úvěrového rizika především výrazné zhoršení externích ukazatelů, negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které by vedly k neschopnosti dlužníka splnit své závazky, zhoršení provozních ukazatelů dlužníka

Podfond odúčtuje finanční aktiva z rozvahy v momentě existence informace o tom, že je dlužník ve finančních obtížích a nelze očekávat realizaci hodnoty aktiva nebo po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Oceňování reálnou hodnotou

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



ZDR, podfond Real Estate

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

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

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
 - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
 - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek

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

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

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



Finanční deriváty

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

(d) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2021 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

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

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

(e) Spřízněné strany

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

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:
 - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
 - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
 - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
 - i) Účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
 - ii) Obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
 - iii) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
 - iv) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.



ZDR, podfond Real Estate

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

(f) Použití odhadů

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

(a) Prostředky investované do Podfondu

Podfond vykazuje prostředky získané vydáním investičních akcií v rámci položky "Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií". Podfond je povinen odkoupit investiční akcii za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie.

(b) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Podfond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

(c) Náklady na poplatky a provize

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

(d) 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.

(e) Změny účetních metod

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



ZDR, podfond Real Estate

prezentovaných účetních informací srovnatelného období v účetní závěrce, tj. stavu k 31. prosinci 2020.

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Podfondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Podfondu a nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj, uvedené ve standardu IAS 32 Finanční nástroje: vykazování (body 16A-16B).

Vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek došlo k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií“. Tato položka vyjadřuje hodnotu aktiv podfondu sníženou o hodnotu externích závazků, zahrnuje tedy všechny položky, které byly dříve vykazovány jako složky fondového kapitálu: kapitálové fondy, nerozdělený zisk a ztráta minulých let, oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků, výsledek hospodaření běžného období, a jiné. Změny v oceňovacích kategoriích jsou uvedeny v následující tabulce:

Aktiva	Původní kategorie	Nová kategorie	Původní účetní hodnota	Nová účetní hodnota
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	FVTPL	FVTPL	21 394	21 394
Pohledávky za nebankovními subjekty	FVTOCI	FVTOCI	578 211	578 211
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	FVTOCI	FVTOCI	1 334 595	1 334 595

Pasiva	Původní kategorie	Nová kategorie	Původní účetní hodnota	Nová účetní hodnota
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	FVTPL	FVTPL	1 576 923	1 576 923
Podřízené závazky	FVTPL	FVTPL	110 000	110 000

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

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

Pro Podfond byl použit obchodní model řízení na bázi reálné hodnoty. Finanční aktiva a závazky jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL) s výjimkou majetkových účastí a souvisejících pohledávek za účastmi s rozhodujícím vlivem, které jsou oceněny reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.



Dopad přechodu na IFRS 9 na vlastní kapitál:

v tis. Kč	Dopad z aplikace IFRS 9 k 1.1.2021
Kapitálové fondy	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	1 465 049
Reklasifikace emitovaných CP z kapitálových nástrojů do finančních závazků	1 465 049
Zisk/ ztráta za účetní období a Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	33 567
Reklasifikace do finančních závazků – Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	33 567
Oceňovací rozdíl	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	78 307
Reklasifikace do finančních závazků – Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů	78 307
Zaúčtování očekávaných úvěrových ztrát (ECL) dle IFRS 9 (vč. ECL pro úvěrové přísliby a finanční záruky)	0
Dopad odložené daně	0
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	1 576 923

3 Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období. Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

Klasifikace finančních nástrojů

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

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

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

Přijaté a poskytnuté zástavy

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

SPV BANKA/FKI	Zůstatek v tis. Kč	Zástava podílu na SPV v tis. Kč	Podřízeno
AM PS BETA NEKRETNINE d.o.o.	228 140		
BKS	228 140	122 007	ANO
AM PS OMIKRON NEKRETNINE d.o.o.	678 724		
BKS	678 724	534 887	ANO
FMZ Voitsberg I Gmbh	228 815		
FKI	1 492		
UniCredit	227 323	236 846	ANO
FMZ Wolfsberg GmbH	207 489		
FKI	22 358		
Raiffeisenbank	185 130	167 185	ANO
Kunstdepot GmbH	156 618		
FKI	2 486		
Raiffeisenbank	154 132	109 875	ANO
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	233 302		
FIO banka	173 129		
FKI	60 173	84 334	ANO
ZDR Nordica Office Ostrava s.r.o.	305 779		
FKI	60 986		
Raiffeisenbank	244 793	176 828	ANO
ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	86 882		
FKI	25 000		
Raiffeisenbank	61 882	90 304	ANO
ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	28 917		
Equa Bank	19 717	14 746	ANO
FKI	9 200		
ZDR Retail Jičín II s.r.o.	15 541		
UniCredit	15 541	67 255	ANO
ZDR Retail Jičín s.r.o.	48 988		
FKI	12 239		
Komerční banka	36 749	14 622	ANO
ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	41 128		
FKI	15 598		
ČSOB	25 530	261	ANO
ZDR Retail Komárno s.r.o.	117 730		
FKI	12 107		
VÚB	105 623	104 160	ANO
ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	268 784		

ZDR, podfond Real Estate



Komerční banka	268 784	273 814	ANO
ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	41 657		
FKI	18 337		
ČSOB	23 320	1 938	ANO
ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.	8 624		
VÚB	8 624	20 081	ANO
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	34 510		
FKI	13 190		
ČSOB	21 320	8 508	ANO
ZDR Retail Opava s.r.o.	146 868		
FKI	42 267		
Oberbank	104 601	47 922	ANO
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	78 723		
FKI	9 223		
Raiffeisenbank	69 500	91 435	ANO
ZDR Retail Pardubice s.r.o.	94 724		
FKI	45 118		
ČSOB	49 606	4 698	ANO
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	406 728		
FKI	98 551		
Česká spořitelna	308 178	165 719	ANO
ZDR Retail Rakovník I s.r.o.	25 291		
Česká spořitelna	25 291	16 241	ANO
ZDR Retail Rakovník II s.r.o.	79 634		
FKI	36 308		
Komerční banka	43 326	-7 781	ANO
ZDR Retail Senec s.r.o.	142 832		
FKI	56 492		
VÚB	86 340	41 361	ANO
ZDR Retail Schwörstadt GmbH	271 849		
FKI	120 931		
Volksbank	150 917	5 338	ANO
ZDR Retail VoTa s.r.o.	57 225		
FKI	2 519		
Česká spořitelna	54 706	65 068	ANO
ZDR Retail W1 GmbH	432 564		
FKI	183 964		
UniCredit	248 600	-7 055	ANO
Celkem	4 468 064	2 450 597	

Poznámka

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

4 Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	137 752	21 394
Celkem	137 752	21 394

Běžné účty jsou vedeny u České spořitelny, a.s. a jsou splatné na požádání.

5 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za nebankovními subjekty	954 955	578 211
Celkem	954 955	578 211

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou vyčísleny v následující tabulce. Byly vykázány v nominální hodnotě 849 288 404,09 Kč a naběhlém příslušenství ve výši 62 136 235,82 Kč. Další položkou je pohledávka z nerozděleného zisku za účastí s rozhodujícím vlivem Litoměřice a Nordica Office Ostrava v částce 43 530 829,47 Kč.

Viz také tabulka na následující stránce.



ZDR, podfond Real Estate

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
FMZ Voitsberg I GmbH	1 574	0
ZDR Flex Space Plzeň I s.r.o.	0	11 724
ZDR Retail Mariánské Lázně s.r.o.	0	10 105
ZDR Retail TT s.r.o.	0	9 413
ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	10 535	8 754
ZDR Retail Frýdek Místek a.s.	29 361	27 361
ZDR Retail JTH Shopping Park s.r.o.	11 560	10 822
ZDR Retail Nordica Office Ostrava s.r.o.	69 399	64 999
ZDR Retail VoTa s.r.o.	2 556	5 337
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	124	116
ZDR Retail Rakovník I s.r.o.	0	13 556
ZDR Retail Rakovník II s.r.o.	7 605	7 045
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	80 419	90 450
ZDR Senec s.r.o.	10 670	10 651
ZDR Havlíčkův Brod s.r.o.	9 585	0
FMZ Wolfsberg GmbH	23 961	23 880
ZDR Kappa Kaznějov II s.r.o.	9 314	9 847
ZDR Nýřany II s.r.o.	15 983	14 936
Mariánské Lázně II s.r.o.	22 373	25 540
ZDR Nýřany IV s.r.o.	888	828
Traxial Gama PUSH II s.r.o.	26 070	39 452
Traxial Gama PUSH III s.r.o.	0	50 655
ZDR Retail Rakovník II (2) s.r.o.	31 800	29 456
Kunstdepot GmbH	2 669	2 661
ZDR Retail Komárno s.r.o.	13 045	13 005
ZDR Retail Senec s.r.o.	50 637	50 546
ZDR Nordica Office Ostrava s.r.o.	2 642	2 632
ZDR Retail Senec s.r.o. (2)	886	882
ZDR Retail Schworstadt GmbH	106 727	0
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	62 052	0
ZDR Nordica Office Ostrava II s.r.o.	3 663	0
ZDR Retail Schworstadt 2 GmbH	18 577	0
VIGO Project Financing a.s.	0	0
ZDR Pardubice s.r.o.	46 245	0
ZDR Retail W1 GmbH	160 490	0
ZDR Retail Opava s.r.o.	0	0
ZDR Retail Jičín s.r.o.	12 435	0
ZDR Retail W2 GmbH	25 073	0
ZDR Retail Opava s.r.o.	42 434	0
MA Lambda Projectenteicklungsgesellschaft mbH – naběhlé příslušenství	71	0
Pohledávky ostatní z nerozděleného zisku	43 531	43 557
Celkem	954 955	578 211





ZDR, podfond Real Estate

6 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 450 490	1 334 595
Celkem	2 450 490	1 334 595

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

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100 %	90 304
ZDR Nordica Office Ostrava s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	18 000 000	CZK	100 %	100 %	176 828
ZDR Retail VoTa s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	65 068
ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	261
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100 %	91 435
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	8 508
ZDR Retail Rakovník I s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	16 241
ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	1 938
ZDR Retail Opava s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	47 922
ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	správa majetkových účastí	1 000	CZK	100 %	100 %	0
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	CZK	100 %	100 %	84 334
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	165 719



ZDR, podfond Real Estate

ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.	Město, 110 00 Praha 1 Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	EUR	100 %	100 %	20 081
ZDR Retail Senec s.r.o.	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	6 639	EUR	100 %	100 %	41 361
ZDR Retail Rakovník II s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	-7 781
ZDR Retail Pardubice s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1	CZK	100 %	100 %	4 698
ZDR Retail Komárno s.r.o.	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	EUR	100 %	100 %	104 160
ZDR Flex-space Plzeň II s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	-107
ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1	CZK	100 %	100 %	14 746
ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	210 000	CZK	100 %	100 %	273 814
ZDR Retail Jičín s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	14 622
ZDR Retail Jičín II s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	67 255
Kunstdepot GmbH	Maxglaner Hauptstraße 20, 5020 Salzburg, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	109 875
FMZ Wolfsberg GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	167 185
FMZ Voitsberg I GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	236 846
ZDR Retail W1 GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	-7 055

ZDR, podfond Real Estate

ZDR Retail Omikron d.o.o. - Pula	Wörthersee, Österreich Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	20 000	HRK	100 %	100 %	656 894
ZDR Retail Beta d.o.o. - Pula	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	20 000	HRK	100 %	100 %	
ZDR Retail Schwörstadt GmbH	Am Gewerbepark 4, 90552 Röthenbach, Deutschland	pronájem a správa nemovitostí	25 000	EUR	100 %	100 %	5 338
Celkem							2 450 490

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 2 207 864 tis. Kč byla k 31. 12. 2021 přeceněna dle znaleckého posudku o 242 626 tis. Kč, reálná hodnota účastí k 31. 12. 2021 je 2 450 490 tis. Kč.

7 Ostatní aktiva

v tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Provize za nákup společnosti	3 051	4 859
Poskytnuté zálohy	0	14
Poskytnuté zálohy na správu fondů	0	9 161
Reálná hodnota derivátů	24 138	0
DPH	109	0
Ostatní	4 835	803
Celkem	32 133	14 838

8 Náklady příštích období

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Náklady a příjmy příštích období	382	2 463
Celkem	382	2 463

9 Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky za nebankovními subjekty	0	25 221
Celkem	0	25 221





10 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dohadné účty pasivní, závazky z pořízení účastí	595	8 512
Dodavatelé	1 170	3 235
Závazky – nevyemitované investiční akcie	123 684	124 198
Závazky z prodeje – vstupní poplatky	3 367	198
Přijaté kauce	1 364	1 364
Mzdy	0	10
Sociální a zdravotní pojištění a daň ze mzdy	0	10
Závazek vůči fondu ZDR SICAV	0	4
DPH	0	97
Odložený daňový závazek	0	4 539
Dohadná položka obhospodařování + administrace fondu	2 738	29 434
Ostatní závazky	27 029	65 575
Daň z příjmu právnických osob a ostatní daně	2 601	2 120
Celkem	162 548	239 296

11 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Výnosy a výdaje příštích období	311	61
Celkem	311	61

12 Podřízené závazky

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Podřízené závazky	180 000	110 000
Celkem	180 000	110 000

Podřízené závazky představují vydané dluhové cenné papíry s následujícími parametry. Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím Emitenta ze dne 25. června 2020. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003526147. Název Emise je ZDR Inv. SICAV/0.0 DEB 20210625 a zkrácený název je ZDR INV. 0,00/21.

Jmenovitá hodnota každého z dluhopisů je 1,- Kč. Dluhopisy nejsou vyměnitelnými, prioritními ani podřízenými dluhopisy.

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



ZDR, podfond Real Estate

Emisní kurz Dluhopisu vydávaného k Datu emise činí 94,7819 % jeho jmenovité hodnoty, tedy 0,947819 Kč za jeden Dluhopis.

Dluhopisy nejsou úročeny, jedná se o dluhopisy s výnosem na bázi diskontu. Výnos Dluhopisu je určen rozdílem mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisu a jeho emisním kurzem. Dluhopisy jsou uvedeny ve jmenovité hodnotě.

13 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

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

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Hodnota čistých aktiv, přiřaditelných držitelům investičních akcií	3 232 852	1 576 923
Celkem	3 232 852	1 576 923

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2021
Třída A	1 981 555 351	1,3683 Kč	2 711 416 587 Kč
Třída B	375 494 114	1,1406 Kč	428 278 449 Kč
Třída C	2 609 297	1,1968 EUR	3 122 769 EUR
Třída D	568 077	1,0994 EUR	624 518 EUR
Celkem	2 360 226 839		3 232 852 596 Kč

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

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

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

Třída A	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2021	975 083 175	1 139 768 551
Prodané investiční akcie	1 011 164 724	1 318 159 958
Odkoupené investiční akcie	4 692 548	6 042 563
Celkem	1 981 555 351	2 451 885 945
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		259 530 642
Celkem	1 981 555 351	2 711 416 587



ZDR, podfond Real Estate

Třída B	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2021	288 954 179	293 792 624
Prodané investiční akcie	101 516 017	114 767 369
Odkoupené investiční akcie	14 976 082	40 697 421
Celkem	375 494 114	367 862 573
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		60 415 876
Celkem	375 494 114	428 278 449

Třída C	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2021	1 086 775	28 926 162
Prodané investiční akcie	1 538 461	46 298 111
Odkoupené investiční akcie	15 939	3 939 759
Celkem	2 609 297	71 284 515
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		6 347 526
Celkem	2 609 297	77 632 041

Třída D	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2021	96 519	2 560 710
Prodané investiční akcie	471 558	13 164 252
Odkoupené investiční akcie	0	781 935
Celkem	568 077	14 943 027
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		582 492
Celkem	568 077	15 525 519
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií celkem	2 360 226 839	3 232 852 596

14 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 3 575 712 Kč k 31. prosinci 2021 (31. prosince 2020: 1 951 501 Kč) obhospodařuje investiční společnost.

15 Výnosy z úroku a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Úroky z půjček	46 523	54 698
Celkem výnosy	46 523	54 698
Náklady na dluhové cenné papíry	9 235	6 637
Úroky z půjček	63	4 445
Celkem náklady	9 298	11 082
Celkem	37 225	43 617

**16 Výnosy z poplatků a provizí a náklady na poplatky a provize**

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Výnosy z poplatků a provizí	2	0
Celkem výnosy	2	0
Poplatek trhu – dluhopisy	1 171	0
Ostatní poplatky	29	78
Ostatní náklady	3	0
Celkem náklady	1 203	78
Celkem	-1 201	-78

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky, inkasované bankou v průběhu účetního období za vedení účtů fondu.

17 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Výnosy z finančních operací	48 409	39 292
Pokuta JTH	0	400
Ostatní finanční výnosy – tržby z pronájmu	0	2 298
Celkem výnosy	48 409	41 990
Ostatní finanční náklady	25 213	2 561
Celkem náklady	25 213	2 561
Celkem	23 196	39 429

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

18 Ostatní provozní výnosy a náklady

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Ostatní výnosy	4	0
Výnos z prodeje účasti s rozhodujícím vlivem	191 489	7 400
Celkem výnosy	191 493	7 400
Ostatní náklady	2	2 254
Vyřazení účasti s rozhodujícím vlivem	118 054	8 229
Celkem náklady	118 056	10 483
Celkem	73 437	-3 083



19 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Náklady na zaměstnance – mzdy	0	60
sociální a zdravotní pojištění, daň	0	20
Ostatní poradenství	713	220
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	40 925	11 129
Náklady na odborného poradce	0	9 421
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	726	658
Výkonnostní poplatek	30 761	21 019
Právní poradenství	1 390	371
Účetní a daňové poradenství	272	16
Náklady na znalecké posudky	575	562
Náklady ostatní	749	660
Celkem	76 111	44 136

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

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

Za administraci Fondu náleží Společnosti odměna ve výši roční úplaty ve výši 0,15 % p. a. z celkových aktiv Fondu, včetně podfondů, s minimální měsíční fixní úplatou ve výši 84 000 Kč za každý započatý kalendářní měsíc hrazená z majetku daného podfondu.

Za výkon funkce depozitáře Fondu náleží depozitáři úplata ve výši 50 000 Kč měsíčně + DPH, která je hrazena z majetku podfondu.

20 Daň z příjmů

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Splatný daňový základ	63 220	35 748
Úprava daňového základu z minulého období	0	-239
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	3 161	1 941

Odložená daň:

Podfond v roce neúčtoval o odložené dani.



21 Pohledávky a závazky z pevných termínovaných operací

a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínovaných operací

v tis. Kč	k 31.12.2021			k 31.12.2020		
	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnoty	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnoty
Zajišťovací nástroje						
Termínované měnové operace	2 013 592	1 989 454	24 138	0	0	0
Celkem	2 013 592	1 959 454	24 138	0	0	0

Hodnoty pohledávek a závazků k 31.12.2021 vycházejí z přepočtu na čistou současnou hodnotu, nominální hodnota pohledávky je 2 018 tis. Kč.

b) Zbytková splatnost pevných termínovaných operací k 31.12.2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Bez specifikace	Celkem
Zajišťovací nástroje					
Termínované měnové operace (pohledávky)	2 013 592	0	0	0	2 013 592
Termínované měnové operace (závazky)	1 959 454	0	0	0	1 959 454

22 Vztahy se spřízněnými osobami

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

Závazky ke spřízněným osobám	2021	2020
ZDR Investments SICAV a.s.	1	4
Celkem	1	4

K 31. 12. 2021 Podfond eviduje závazek za Fondem ve výši 987 Kč.

23 Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,



- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kotované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
 - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
 - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
 - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
 - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
 - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
 - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.)

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

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

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

ZDR, podfond Real Estate

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	0	137 752	0	137 752
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	954 955	954 955
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	2 450 490	2 450 490
Celkem	0	137 752	3 405 445	3 543 197

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Ostatní pasiva	0	0	123 684	123 684
Celkem	0	0	123 684	123 684

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
Aktiva					
Ostatní aktiva a pohledávky	32 133	32 133	0	0	32 133
Pasiva					
Podřízené závazky	180 000	180 000	0	0	180 000
Ostatní pasiva a závazky	38 864	38 864	0	0	38 864

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

24 Rizika

FINANČNÍ RIZIKA

(a) Tržní riziko

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

Členění podle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	137 752	0	0	137 752
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 031 471	1 419 019	0	2 450 490
Pohledávky za nebankovními subjekty	492 466	462 489	0	954 955
Ostatní aktiva	32 133	0	0	32 133
Náklady a příjmy příštích období	382	0	0	382
Zůstatek k 31.12.2021	2 156 693	1 419 019	0	3 575 712

ZDR, podfond Real Estate

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	32 793	13 730	0	46 523
Výnosy z poplatků a provizí	2	0	0	2
Ostatní provozní výnosy	191 493	0	0	191 493
Zůstatek k 31.12.2021	238 018	0	0	238 018

(b) Úvěrové riziko

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

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

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

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

Podfond nevyužívá žádné úrokové deriváty.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	137 752	0	0	0	0	137 752
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	954 955	0	954 955
Zůstatek k 31.12.2021	137 752	0	0	954 955	0	1 092 707

(c) Měnové riziko

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

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

ZDR, podfond Real Estate

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

Měna	Aktiva (tis. Kč)	Závazky (tis. Kč)
Měna EUR	1 647 784	101 035

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Podfond k 31. 12.2021 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

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

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Neúročeno	Celkem
Závazky z neemitovaných IA	123 684	0	0	0	0	123 684
Ostatní pasiva	37 501				1 3646	38 864
Podřízené závazky	180 000	0	0	0	0	180 000
Zůstatek k 31.12.2021	303 684	0	0	0	0	342 548

(e) Citlivostní analýza

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	2 450 490 * 15 %	0	367 573
Úrokové riziko úvěrů	954 955 * 1 %	9 550	9 550

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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



25 Následné události

V souvislosti s aktuálním sankčním opatřením vůči Ruské federaci a jejím představitelům z důvodu invaze ruských vojsk na Ukrajinu, ke kterému došlo dne 24.2.2022, statutární orgán Fondu posoudil možné dopady a nejistoty, investice nebo obchodní vztahy s dotčenými zeměmi a vyhodnotil, že vzhledem k jejich neexistenci, není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Podfond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

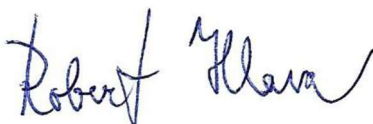
Účetní závěrka k 31.12.2021 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky statutární orgán Fondu nezaznamenal jakýkoliv dopad do činnosti Podfondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady tohoto konfliktu na činnost Podfondu. Statutární orgán Fondu bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



ZDR, podfond Real Estate

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

29. dubna 2022

