



ZDR Investments

ZDR, PODFOND REAL ESTATE

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

ZDR, podfond Real Estate

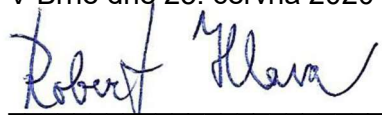
PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE

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 2019, 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 25. června 2020



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec statutárního ředitele

CODYA investiční společnost, a.s.

ZDR, podfond Real Estate



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Zpráva nezávislého auditora
ZDR, podfond Real
Estate společnosti
ZDR Investments
SICAV a.s.

za ověřované období
od 1.1.2019 do 31.12.2019

Identifikace účetní jednotky

Firma:	ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s.
IČ:	064 21 091
Sídlo:	Na struze 1740/7, 110 00 Praha
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	B 22826, rejstříkový soud v Praze

ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

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 31.12.2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31.12.2019 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 31.12.2019 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31.12.2019 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 28 přílohy účetní závěrky, která popisuje nejistotu z důvodu nového koronaviru. Tato skutečnost nepředstavuje výhradu.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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



ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

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

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

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

Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů informace, které v této souvislosti statutární ředitel Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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



V Praze dne 30.6.2020

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 2019

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

ZDR Investments SICAV a. s.

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

IČO: 06421091

Sídlo: Na struze 1740/7, 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 ředitele Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut.

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

LEI Podfondu

3157008GGWRIUHJP9Q16

NID Podfondu

75160510

DIČ Podfondu

CZ684285718

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2019	613 139 841

Omezení převoditelnosti

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

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Statutární orgány Společnosti

Statutární ředitel

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: 1. listopadu 2019

Pověřený zmocněnec Ing. Robert Hlava
 Ing. Pavel Veselý

AMISTA Investiční společnost, a.s.

IČO: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 10626

Den vzniku funkce: 12. září 2017

Den zániku funkce: 31. října 2019

Správní rada

Předseda správní rady: JUDr. Zdeněk Prázdny

Člen správní rady: JUDr. Tomáš Prázdny

Člen správní rady: Roman Latuske

Člen správní rady: Ing. Dušan Moskaliev

Den vzniku funkce: 20. června 2019

Den vzniku funkce: 20. června 2019

Den vzniku funkce: 20. června 2019

Den vzniku funkce: 20. června 2019

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2019

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2019

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 ředitele 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 „**Statutární ředitel**“).

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 2019 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 2019

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 (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 14 604 tis. Kč, zisk z finančních operací ve výši 556 tis. Kč, ostatní provozní výnosy ve výši 4 700 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 4 156 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 583 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 1440 tis. Kč, ostatní správní náklady ve výši 10 639 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 177 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.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2019

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2019 evidovala aktiva v celkové výši 1 222 045 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 397 074 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 232 456 tis. Kč, Účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 578 231 tis. Kč, Dlouhodobým hmotným majetkem ve výši 6 390 tis. Kč, Ostatními aktivy ve výši 7 888 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 6 tis. Kč.

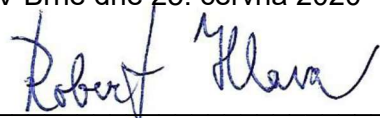
Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 1 222 045 tis. Kč jsou tvořena Závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 15 204 tis. Kč, Podřízenými závazky ve výši 341 324 tis. Kč, Ostatními pasivy ve výši 152 897 tis. Kč, Kapitálovými fondy ve výši 677 992 tis. Kč, Oceňovacími rozdíly ve výši 34 883 tis. Kč, Neuhrazenou ztrátou z předchozích období ve výši -3 220 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 2 981 tis. Kč.

Výhled pro rok 2020

Podfond bude v roce 2020 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 ředitel 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 25. června 2020



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec statutárního ředitele

CODYA investiční společnost, a.

ZDR, podfond Real Estate

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

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. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), článkem 12 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 345/2013 ze dne 17. dubna 2013 o evropských fondech rizikového kapitálu (dále jen „**Nařízení**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“) 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 2019

Podfond v průběhu roku 2019 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 dalším významným skutečnostem s výjimkou pandemie COVID-19 (koronavirus), jejíž 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 2020 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 pandemie COVID-19 (koronavirus) by neměla mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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 2019

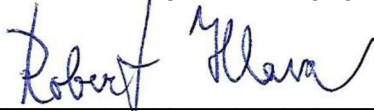
Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

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

V Brně dne 25. června 2020



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec statutárního ředitele

CODYA investiční společnost, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

ROZVAHA

k 31. 12. 2019

tis. Kč	Bod	31.12.2019	31.12.2018
		Celkem	Celkem
AKTIVA			
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	397 074	9 217
	v tom: a) splatné na požádání	397 074	9 217
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	232 456	72 441
	v tom: b) ostatní pohledávky	232 456	72 441
5	Dluhové cenné papíry	0	0
	v tom: b) vydané ostatními osobami	0	0
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	578 231	177 610
10	Dlouhodobý hmotný majetek	6 390	5 530
11	Ostatní aktiva	7 888	3 544
13	Náklady a příjmy příštích období	6	6
Aktiva celkem		1 222 045	268 348

tis. Kč		31.12.2019	31.12.2018
		Celkem	Celkem
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	15 204	121 604
	V tom: b) ostatní závazky	15 204	121 604
4	Ostatní pasiva	152 879	11 935
	V tom: a) závazky – neemitované investiční akcie	48 128	0
7	Podřízené závazky	341 324	0
	V tom: a) emitované dluhové cenné papíry	341 324	0
12	Kapitálové fondy	677 992	129 160
13	Oceňovací rozdíly	34 883	8 661
	V tom: a) z majetku a závazků	-1 978	-544
	b) z přepočtu účastí	33 918	9 661
	c) Ostatní oceňovací rozdíly	2 943	-456
14	Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z předchozích období	-3 220	-3 012
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	2 981	0
Pasiva celkem		1 222 045	268 348



ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
 za rok končící 31.12.2019

tis. Kč	Bod	31.12.2019	31.12.2018
		Celkem	Celkem
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	16	
	z toho: úroky z ostatních aktiv	14 604	3 021
2	Náklady na úroky a podobné náklady	17	
		-4 156	-3 883
4	Výnosy z poplatků a provizí	18	
		117	0
5	Náklady na poplatky a provize	19	
		-583	-10
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	20	
	V tom: a) výnosy z pronájmu neprovozního dlouhodobého majetku	570	522
	b) ostatní	-14	871
7	Ostatní provozní výnosy	21	
		4 700	128
8	Ostatní provozní náklady	22	
		-1 440	-358
9	Ostatní správní náklady	23	
		-10 639	-3 462
	V tom: a) ostatní správní náklady	-10 639	-3 462
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	3 159	-3 171
23	Daň z příjmů	24	
		- 177	159
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	2 981	-3 012

Podrozvahová aktiva k 31.12.2019

Hodnoty předané k obhospodařování			
tis. Kč		Běžné období	Minulé období
		Celkem	Celkem
8	Hodnoty předané k obhospodařování	25	
		712 637	134 601

Přehled o změnách vlastního kapitálu

tis. Kč	Kapitál. Fondy	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2018	137 821	0	-3 220	134 601
Čistý zisk/ztráta za účetní období			2 981	2 981
Dividendy				
Použití fondů				
Převody do fondů		-3 220	3 220	0
Zvýšení kapitálových fondů	575 055			575 055
Ostatní změny				
Zůstatek k 31.12.2019	713 114	-3 220	2 981	712 637



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Fondu

Vznik a charakteristika fondu

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

V Účetním období bylo získáno 22 plně pronajatých objektů s celkovou pronajímatelnou plochou 56.824 m², pronajaté z 99,2 % v hodnotě kalkulované na úrovni dceřiných společností fondu ve výši 2,0 mld. Kč.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jen „Zákon“), ve znění pozdějších předpisů. Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

Fond je investičním fondem s právní osobností a je založen na dobu neurčitou. Fond není řídicím ani podřízeným fondem.

Investiční fond ZDR Investments SICAV, a.s., který není samosprávným investičním fondem, byl k datu 9.října 2017 zapsán do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

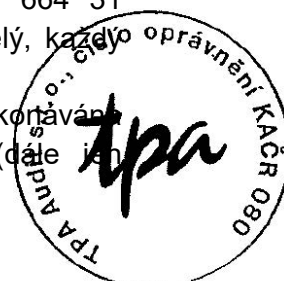
Složení správní rady Fondu k 31. prosinci 2019:

Předseda správní rady	JUDr. Zdeněk Prázdny
Člen správní rady	JUDr. Tomáš Prázdny
Člen správní rady	Roman Latuske
Člen správní rady	Ing. Dušan Moskaliev
Člen správní rady	Není zvolen

Statutární ředitel Fondu k 31. prosinci 2019:

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

Podfond nemá žádné zaměstnance. Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

„Společnost“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

Do dne 31. října 2019 byla obhospodařovatelem podfondu AMISTA investiční společnost a.s., obhospodařování investiční společnosti CODYA IS, a.s. bylo předáno ke dni 1.11.2019.

Informace o depozitáři

Depozitářské služby poskytovala Česká spořitelna, a.s., Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, IČ: 45244782 (dále jen „Depozitář“) dle smlouvy o výkonu činnosti depozitáře ze dne 1. 11. 2019.

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, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu 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.

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

2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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.



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

(b) Cizí měny

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) Reálná hodnota cenných papírů

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je zvolena vhodná technika pro odhad reálné hodnoty cenného papíru zahrnující zjistitelné tržní údaje o tržních podmínkách a jiných faktorech, které pravděpodobně ovlivňují reálnou hodnotu cenného papíru podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

Fond použil v roce 2019 oceňovací modely určené ke zjištění reálné hodnoty dluhopisů odlišné od pořizovací ceny.

(d) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů mají dvě podkategorie. Cenné papíry k obchodování, které byly pořízeny nebo získány za účelem prodeje nebo vypořádání v blízké budoucnosti nebo jsou součástí definovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny za účelem dosahování zisků z cenových rozdílů v krátkodobém časovém období, a cenné papíry označené účetní jednotkou za cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů při prvotním zaúčtování.

Jakýkoliv cenný papír Fondu, který je finančním aktivem, může být při prvotním zaúčtování zařazen jako cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy.

(e) Majetek jako investiční příležitost

Majetek jako Investiční příležitost v Podfondu představují majetkové účasti v obchodních korporacích a pohledávky za těmito korporacemi. Prvotní ocenění investice je provedeno na základě pořizovacích nákladů, včetně transakčních nákladů. Majetek je následně oceněn



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovována v souladu se ZISIF a Zákonem o účetnictví. Není-li možné zjistit cenu aktiva prostřednictvím veřejného trhu je k odhadu hodnoty využit odborný posudek.

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

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

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

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

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



(f) Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv.

(g) Výnosové úroky

Výnosové úroky z dluhových cenných papírů jsou vykazovány na akruálním principu za použití lineární metody odvozené od p.a. výnosu dluhopisu a z nominální hodnoty dluhopisu.

(h) Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

(i) Pohledávky včetně poskytnutých úvěrů

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

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

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

(j) 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 2019 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 Společnost očekává její realizaci.

(k) Odměny členům správní rady

Odměny členům správní rady nejsou vypláceny.

Fond nemá žádné zaměstnance.

(l) Základní kapitál Fondu

Podfond nemá základní kapitál.

(m) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou definovány takto:

- a) členové statutárního orgánu a vedoucí zaměstnanci Společnosti spravující Fond,
- b) společnosti ovládající Společnost a jejich akcionáři s podílem přesahujícím 10 % jejich základního kapitálu a vedoucí zaměstnanci těchto společností,
- c) osoby blízké (příímí rodinní příslušníci) členům představenstva, dozorčí rady, vedoucím zaměstnancům a společností ovládajícím Společnost,
- d) společnosti, v nichž členové orgánů Společnosti, vedoucí zaměstnanci nebo společnosti ovládající Společnost drží větší než 10 % majetkovou účast,



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

- e) akcionáři s větší než 10 % majetkovou účastí ve Společnosti a jimi ovládané společnosti.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodech 4, 6, 7 a 9.

(n) 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.

(o) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané upsáním investičních akcií jsou vykazovány na účtech kapitálových fondů.

(p) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond 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.

(q) Náklady na poplatky a provize

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

(r) Následné události

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

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



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Běžné účty u bank	397 074	9 217
Celkem	397 074	9 217

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

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Pohledávka za ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	28 107	25 107
Pohledávka za Flex-space Plzeň I s.r.o.	15 715	15 167
Pohledávka za ZDR Retail TT s.r.o.	8 524	13 573
Pohledávka za ZDR Retail MLP s.r.o.	11 801	11 101
Pohledávka za Kaznějov- kappa s.r.o.	18 958	7 493
Pohledávka za Nové Zámky s.r.o.	3 083	0
Pohledávka za JTH Shopping Park DD	9 712	0
Pohledávka Nordica Office Ostrava	58 381	0
Pohledávka VoTa	4 786	0
Pohledávka Nýřany	13 453	0
Pohledávka Frýdek Místek a.s.	5 244	0
Pohledávka Rakovník I	12 083	0
Pohledávka Mariánské Lázně	23 332	0
Pohledávka Rakovník II	18 856	0
Pohledávka za naběhlým příslušenství Kappa	421	0
Celkem	232 456	72 441

5 DLUHOVÉ CENNÉ PAPIŘY

Fond neměl ve svém majetku v roce 2018 ani 2019 žádné dluhové cenné papíry.

6 AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

Fond neměl ve svém majetku v roce 2018 ani 2019 žádné akcie, podílové listy a ostatní podíly.



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

7 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM A PODSTATNÝM VLIVEM

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
100% ZDR Retail VoTa s.r.o.	52 085	47 539
100% Flex-space Plzeň I s.r.o.	59 061	46 945
100% ZDR Retail MLP s.r.o.	42 647	35 895
100% ZDR Retail TT s.r.o.	25 982	26 016
100% ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	41 392	21 215
100% ZDR Retail Nové Zámky	18 165	0
100% ZDR Nordica Office	179 319	0
100% ZDR Retail Ostrava Dubina	67 733	0
100% ZDR Retail Kaznějov	-2 640	0
100% ZDR Retail Rakovník	12 199	0
100% ZDR Retail Nýřany	6 815	0
100% ZDR Mariánské Lázně II	-10 959	0
100% ZDR PUSCH	86 432	0
Celkem	578 231	177 610



8 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Stavby (Dům služeb Tachov)	6 390	5 500
Nedokončené investice	0	30
Celkem	6 390	5 530

9 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Pohledávky za Traxial a.s.	0	3 031
Pohledávka z nájemného	3 492	241
Odložená daňová pohledávka	0	159
Poskytnuté zálohy	130	50
Ostatní pohledávky	4 266	48
Pohledávka z DPH	0	15
Celkem	7 888	3 544

ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

10 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Náklady a příjmy příštích období-podíl na pojištění budovy	6	6
Celkem	6	6

11 ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Jistiny přijatých nebankovních zápůjček a úvěrů splatné do 1 roku	15 000	118 500
Úrokové příslušenství k zápůjčkám a úvěrům	204	3 104
Celkem	15 204	121 604

12 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Závazek z pořízení nemovitosti	0	300
Dodavatelé	2 137	288
Přijaté zálohy	25	25
Závazky – neemit. investiční akcie	48 128	7 500
Závazky z pořízení obchodních účastí	1 401	1 000
Závazek vůči Fondu ZDR SICAV	5	0
Odložený daňový závazek	2 673	456
Dohadný závazek za právní služby	0	842
Dohadný závazek za znalecké služby	0	100
Dohadná položka odborný poradce	1 790	0
DPH	157	0
Závazek předplacený úrok PUSCH	8 846	0
Závazek pořízení účasti PUSCH	86 431	0
Ostatní	1 286	96
Celkem	152 879	11 935



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

13 PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

Podřízené závazky představují vydané dluhové cenné papíry s následujícími parametry. Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím Emitenta ze dne 4. prosince 2019. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003523813. Název Emise je ZDR Inv. SICAV/0.0 DEB 20201219 a zkrácený název je ZDR INV. 0,00/20.

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.

Emisní kurz Dluhopisu vydávaného k Datu emise činí 97,5213 % jeho jmenovité hodnoty, tedy 0,975213 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.

Aktuální hodnota dluhopisů je ve výši 341.324.550, -- Kč.

	31. prosince 2019		31. prosince 2018	
	Ks	tis. Kč	Ks	tis. Kč
CZ0003523813	350 000 000	350 000	0	0
Celkem	350 000 000	350 000	0	0

14 KAPITÁLOVÉ FONDY

Kapitálové fondy jsou tvořeny z emisí investičních cenných papírů

	31. prosince 2019		31. prosince 2018	
	Ks	tis. Kč	Ks	tis. Kč
Investiční akcie třída A	416 043 360	461 582	85 941	90 624
Investiční akcie třída B	196 841 881	209 890	43 219	44 185
Investiční akcie třída C	204 600	5 240	0	0
Investiční akcie třída D	50 000	1 281	0	0
Celkem	613 139 841	677 992	129 160	134 809

Úhrada ztráty / rozdělení zisku

Ztráta za rok 2018 ve výši 3 220 tis. Kč, byla převedena do neuhrazené ztráty. Zisk za rok 2019 ve výši 2 981 tis. Kč bude navržen správní radě společnosti k úhradě ztráty z minulých let ve výši 2 981 tis. Kč



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019
15 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Dlouhodobý hmotný majetek	-1 978	-544
Z přepočtu účastí	33 918	9 661
Ostatní	2 943	0
Celkem	34 883	9 178

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

16 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Výnosy z úroků	14 604	3 021
Ostatní výnosy	0	0
Celkem	14 604	3 021


17 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Náklady na úroky	4 156	3 883
Ostatní podobné náklady	0	0
Celkem	4 156	3 883

ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

18 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Výnosy z poplatků a provizí	117	0
Ostatní	0	0
Celkem	117	0

19 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Poplatek za správu účtů	583	10
Ostatní poplatky	0	0
Celkem	583	10

20 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Tržby z pronájmu	570	522
Ostatní finanční výnosy	-14	0
Celkem	556	1 393

21 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Ostatní	4 700	0
Celkem	4 700	128



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

22 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Oprava a údržba majetku	144	10
Nájem pozemku Tachov	46	77
Náklady na služby k nemovitosti Tachov	44	51
Krácení nároku na odpočet DPH	660	73
Ostatní	546	147
Celkem	1 440	230

23 OSTATNÍ SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Audit	48	120
Obhospodařování	1 674	2 294
Depozitář	600	336
Právní poradenství	1 255	221
Účetní a daňové poradenství	6 530	196
Náklady na znalecké posudky	532	295
Celkem	10 639	3 462

24 DAŇ Z PŘÍJMŮ

Splatná daň byla vypočítána následovně:

tis. Kč	31. prosince 2019	31. prosince 2018
	Celkem	Celkem
Splatný daňový základ	3 158	0
Úprava daňového základu o nedaňové položky	109	
Dividendy daněné u zdroje	0	0
Ostatní úpravy	273	
Celkem	-3 540	0
Daň z příjmu 5 %	-177	0



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

25 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 677 752 tis. Kč k 31. prosinci 2019 obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Fondu je uvedena v poznámce 15.

26 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Podfond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 jako následující společnosti uvedené v seznamu Pohledávek, Závazků, Nákladů a výnosů za spřízněnými stranami, uvedených v jednotlivých tabulkách níže.

Pohledávky za spřízněnými osobami	2019	2018
Pohledávka za ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	28 107	25 107
Pohledávka za Flex-space Plzeň I s.r.o.	15 715	15 167
Pohledávka za ZDR Retail TT s.r.o.	8 524	13 573
Pohledávka za ZDR Retail MLP s.r.o.	11 801	11 101
Pohledávka za Kaznějov- kappa s.r.o.	18 958	7 493
Pohledávka za Nové Zámky s.r.o.	3 083	0
Pohledávka za JTH Shopping Park DD	9 712	0
Pohledávka Nordica Office Ostrava	58 381	0
Pohledávka VoTa	4 786	0
Pohledávka Nýřany	13 453	0
Pohledávka Frýdek Mísek a.s.	5 244	0
Pohledávka Rakovník I	12 083	0
Pohledávka Mariánské Lázně	23 332	0
Pohledávka Rakovník II	18 856	0
Pohledávka za naběhlým příslušenství Kappa	421	0
Celkem	232 456	72 441

Závazky ke spřízněným osobám	2019	2018
Závazek z předplaceného naběhlého příslušenství Traxial Gama PUSH	8 846	0
Závazky vůči Fondu ZDR SICAV	5	0
Celkem	8 851	0

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2019	2018
	0	0
Celkem	0	0

Výnosy účtované Fondem od spřízněných osob	2019	2018
	0	0
Celkem	0	0



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

27 FINANČNÍ RIZIKA

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

(a) Tržní riziko

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

Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, na specifickou oblast investic a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace.

ČLENĚNÍ AKTIV PODLE ZEMĚPISNÝCH SEGMENTŮ

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Zůstatek k 31.12.2018	268 348	0	0	268 348
Pohledávky za bankami	397 074	0	0	397 074
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ost. podíly	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	560 064	18 167	0	578 231
Dlouhodobý hmotný majetek	6 390	0	0	6 390
Poskytnuté zápůjčky	229 373	3 083	0	232 456
Ostatní aktiva	7 894	0	0	7 894
Zůstatek k 31.12.2019	1 200 795	21 250	0	1 222 045

(b) Riziko související s deriváty

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

(c) Měnové riziko

Měnové riziko může vzniknout vlivem změny devizového kurzu, a tím ovlivnit hodnotu investice.

(d) Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá v tom, že variabilní úroky ze zápůjček nebudou generovat výnosy z investic. Dále riziko spočívá v tom, že protistrana nedodrží svůj závazek. 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 Fondu omezit, v zájmu výnosového potenciálu jej však nelze zcela vyloučit.

(e) Riziko likvidity

Následující tabulka člení aktiva a závazky Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.

Riziko nedostatečné likvidity u investičních fondů, spočívá v tom, že určitá aktiva nebude možné zpeněžit včas a za odpovídající hodnotu, tak aby byl fond schopen dostát závazkům z případných odkupů investičních akcií. Případně by pak v důsledku mohlo dojít k pozastavení odkupování investičních akcií.

Riziko přichází v úvahu zejména u aktiv s nízkou poptávkou a nabídkou, nebo u aktiv, které je technicky složité zpeněžit, a to zejména u nemovitostí. Rizikovost likvidity se u nemovitostních fondů diverzifikuje výběrem vysoce likvidních aktiv, jako jsou pohledávky za bankami a další likvidní aktiva.

**RIZIKO LIKVIDITY
K 31. PROSINCI 2019**

	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nespecifikováno	Celkem
AKTIVA					
Pohledávky za bankami	397 074	0	0	0	397 074
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0
Poskytnuté zápůjčky	0	0	232 456	0	232 456
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	578 231	578 231
Dlouhodobý hmotný majetek	0	0	0	6 390	6 390
Ostatní	0	0	0	7 894	7 894
Zůstatek k 31.12.2019	397 074	0	232 456	592 515	1 222 045
	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 - 5 let	Nespecifikováno	Celkem



ZDR, podfond Real Estate

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

PASIVA					
Dodavatelé	-2 137	0	0	0	-2 137
Ostatní pasiva	0	0	0	-102 615	-102 615
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	-15 204	0	-15 204
Podřízené závazky	0	- 341 324	0	0	-341 324
Závazky – neemitované investiční akcie	-48 128	0	0	0	-48 128
Zůstatek k 31.12.2019	-50 265	- 341 324	-15 204	-102 615	-509 408
Čistá výše aktiv	346 809	-341 324	217 252	489 910	712 637

28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody. I když v době zveřejnění této účetní závěrky statutární ředitel Fondu nezaznamenal jakýkoliv dopad do své činnosti, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Fondu. Statutární ředitel Fondu bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

Statutární ředitel Fondu zvážil potenciální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Fondu a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky se neodehrály žádné další významné události mající vliv na účetní závěrku Fondu k 31. prosinci 2019.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec statutárního ředitele

CODYA investiční společnost, a.s.

25. června 2020



NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU A ÚHRADU ZTRÁTY ZA ROK 2019

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

**NÁVRH STATUTÁRNÍHO ŘEDITELE
NA ROZDĚLENÍ ZISKU A ÚHRADU ZTRÁTY ZA ROK 2019**

Statutární ředitel společnosti ZDR Investments SICAV a. s., IČO: 06421091, se sídlem Na struze 1740/7, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 22826 (dále jen „Společnost“) navrhuje, aby valná hromada rozhodla, že zisk Podfondu ve výši 2 981 764,10 Kč za rok 2019 představující zisk Podfondu Společnosti bude převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Návrh usnesení valné hromady:

„Valná hromada rozhoduje, že zisk za rok 2019 představující zisk podfondu společnosti ve výši 2 981 764,10 Kč bude převeden na účet neuhrazené ztráty minulých let.“

Zdůvodnění:

Z výroční zprávy za rok 2019 vyplývá, že hospodaření společnosti skončilo ziskem ve výši 2 982 tis. Kč podfondu Společnosti. Rozhodnutí o rozdělení zisku náleží do působnosti valné hromady. Návrh na rozdělení zisku předkládaný statutárním ředitelem ke schválení valné hromadě je v souladu se stanovami společnosti.



ZDR Investments SICAV a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec statutárního ředitele

CODYA investiční společnost, a.s.