



# ZDR Investments

**ZDR, PODFOND REAL ESTATE**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022**

ZDR, podfond Real Estate

**PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022**

**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 2022, 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 28. dubna 2023



---

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 2022



## Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období  
od 1.1.2022 do 31.12.2022

### 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](mailto:audit@tpa-group.cz), [www.tpa-group.cz](http://www.tpa-group.cz)  
Pobočky: 746 01 Opava, Veleslavínova 240/8, Tel.: +420 553 622 565  
IČO: 60203480, Městský soud v Praze, spisová zn. C.25463  
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

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



ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

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

Zpráva je určena akcionářům společnosti

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2022, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2022 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 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2022 v souladu s českými účetními předpisy.**

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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



ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022



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

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

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

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

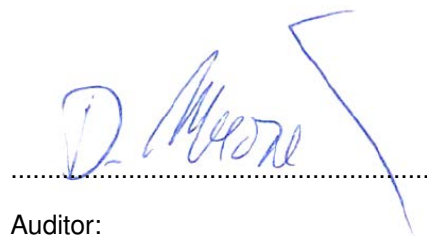
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

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

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

Naší povinností je informovat statutárního ředitele 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 28.4.2023



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 2022

## PROFIL SPOLEČNOSTI

### Základní údaje o Společnosti

ZDR Investments SICAV a. s.

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

IČO: 06421091

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

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

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

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

### LEI Podfondu

3157008GGWRIUHJP9Q16

### NID Podfondu

75160510

### DIČ Podfondu

CZ684285718

### Cenné papíry vydávané Podfondem

<b>Druh cenného papíru</b>	Investiční akcie (všechny třídy)
<b>Forma</b>	Akcie na jméno
<b>Podoba</b>	zaknihovaná
<b>Počet emitovaných akcií k 31.12.2022</b>	3 009 194 442

### 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 2022

### Statutární orgány Společnosti

#### Jediný člen správní rady Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

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

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

#### Pověření výkonem některých činností

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

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

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



ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2022

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2022

### Základní údaje o Společnosti

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

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

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

### Činnost Podfondu

Cílem Podfondu je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí investování do výnosových nemovitostí. Investičním cílem Podfondu v roce 2022 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 2022

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady v celkové výši 58 299 tis. Kč, náklady a výnosy na poplatky a provize ve výši 560 tis. Kč, zisk z finančních operací ve výši 98 415 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 490 tis. Kč, správní náklady ve výši 163 482 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 150 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. 2022 evidovala aktiva v celkové výši 5 204 522 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami ve výši 177 645 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 1 440 203 tis. Kč, Účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 3 540 608 tis. Kč, Ostatními aktivy ve výši 42 715 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 3 350 tis. Kč.

### **Pasiva**

Celková pasiva Společnosti ve výši 5 204 522 tis. Kč jsou tvořena Ostatními pasivy ve výši 237 132 tis. Kč, Výnosy a výdaji příštích období ve výši 432 tis. Kč, Podřízenými závazky ve výši 480 000 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 4 486 958 tis. Kč.

### **Přehled portfolia**

10 nejvýznamnějších podílů v nemovitostních společnostech:

Retail Park Pula (ZDR Retail Beta d.o.o., ZDR Retail Omikron d.o.o.): Celková pronajímatelná plocha: 37 340 m<sup>2</sup>, 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.

Retail park Litoměřice (ZDR Retail Litoměřice s.r.o.): Celková pronajímatelná plocha: 11 923 m<sup>2</sup>, Významní nájemci: Albert, OBI

Retail park Voitsberg I (FMZ Voitsberg GmbH): Celková pronajímatelná plocha: 6 888 m<sup>2</sup>, Významní nájemci: Fussl, Deichmann, Bipa, C&A, Kik, TEDI.

NORDICA OFFICE Ostrava (ZDR Nordica office Ostrava s.r.o.): Celková pronajímatelná plocha: 11 774 m<sup>2</sup>, Významní nájemci: OKIN, Sanaplasma, Invia, D.A.S., EP Cargo, VÍTKOVICE STEEL, Citi bank.

ZDR Retail PUSCH s.r.o.: Hypermarket Albert Chrudim, celková pronajímatelná plocha: 4 285 m<sup>2</sup>; Hypermarket Albert Svitavy, celková pronajímatelná plocha: 4 980 m<sup>2</sup>; Hypermarket Albert Přerov, celková pronajímatelná plocha: 6 038 m<sup>2</sup>; Albert Ústí nad Orlicí, celková pronajímatelná plocha: 1 756 m<sup>2</sup>, u všech zmíněných objektů je významný nájemce: Albert Česká Republika, s.r.o.

Retail park Wolfsberg (FMZ Wolfsberg GmbH): Celková pronajímatelná plocha: 6 443 m<sup>2</sup>, Významní nájemci: Müller, C&A, MyShoes, Tedi, Futterhaus.

Retail park Ostrava Poruba (ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.): Celková pronajímatelná plocha je 8 109 m<sup>2</sup>. Významní nájemci: Albert Česká republika, s.r.o., PEPCO Czech Republic, a.s., Teta drogerie.

Retail park Hradec Králové (ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.): Celková pronajímatelná plocha je 13 192 m<sup>2</sup>. Významní nájemci: PEPCO Czech Republic s.r.o., TEDI obchodní s.r.o., KiK textil, JYSK, s.r.o., Teta drogerie, Benu lékárna s.r.o., Albert Česká republika, s.r.o.

Kuntsdepot Salzburg (kunstdepot gmbh): Celková pronajímatelná plocha: 4 626 m<sup>2</sup>, Významní nájemci: Museum der Moderne Salzburg.

Retail park Komárno (ZDR Retail Komárno s.r.o.): Celková pronajímatelná plocha: 4 494 m<sup>2</sup>, Významní nájemci: CCC, dm drogerie, GATE, TEDI, JYSK.

ZDR, podfond Real Estate

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2022

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

### Výhled pro rok 2023

Podfond bude v roce 2023 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí pokračující expanze a získávání atraktivních nemovitostí a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu. Statutární orgán navíc bude monitorovat případné dopady do činnosti Společnosti a Podfondu v souvislosti invazí ruských vojsk na Ukrajinu, které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

V Brně dne 28. dubna 2023



---

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 2022

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

### Činnost Podfondu v roce 2022

Podfond v průběhu roku 2022 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a v souladu s investiční strategií Podfondu je investoval do nabývání obchodních podílů v nemovitostních společnostech a jejich financování.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou přetrvávající invaze ruských vojsk na Ukrajinu, jejíž případné dopady do činnosti Podfondu, 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 2023 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to zejména pomocí nabývání podílů na nemovitostních společnostech a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu. Podfond dospěl k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

ZDR, podfond Real Estate

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

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

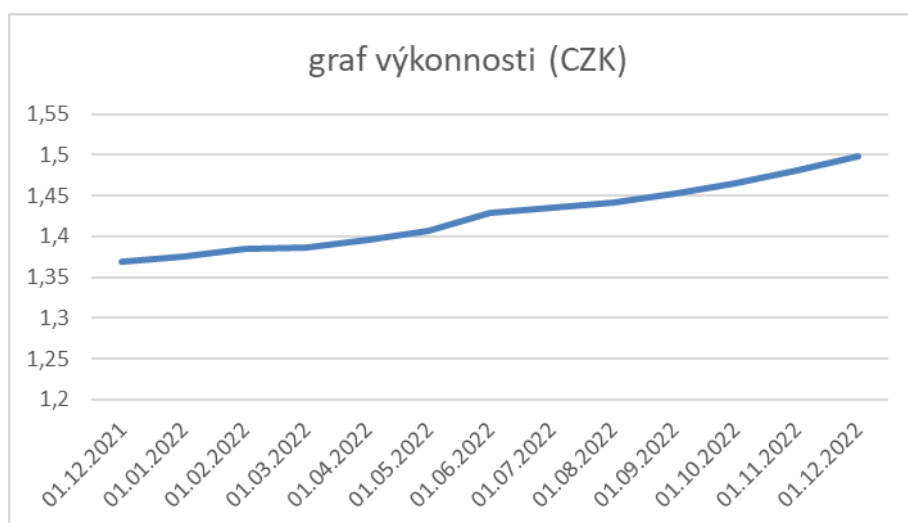
Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

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

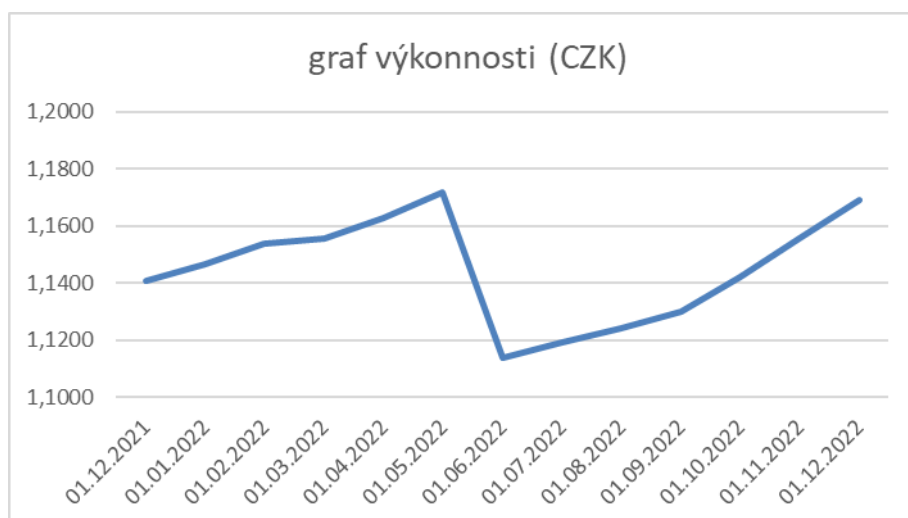
Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

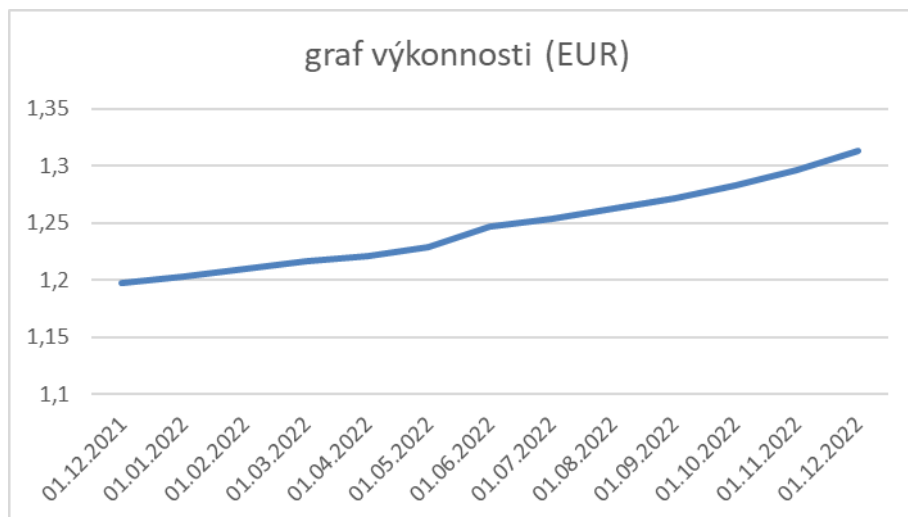
Třída A



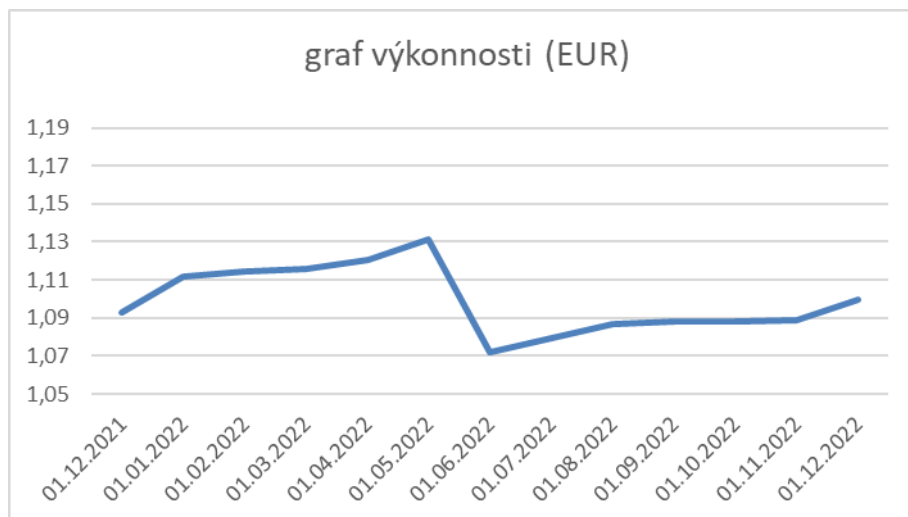
Třída B



Třída C



Třída D



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

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2022.

ZDR, podfond Real Estate

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

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

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

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

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

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

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 45244782

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

Výkon činnosti deponitáře pro Podfond: celé Účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

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

V účetním období nevyžíval 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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP**

V účetním období nebyl Podfond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů

ZDR, podfond Real Estate

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022**

vydáváných Podfondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu v účetním období.

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

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

Název	Zápůjčka / SPV	Pořizovací cena	Reálná hodnota/ocenění
ZDR Retail Beta d.o.o.	SPV	645 757 321,99 Kč	112 776 522,50 Kč
ZDR Retail Omikron d.o.o.	SPV		606 551 066,49 Kč
ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	SPV	268 754 877,38 Kč	304 816 000,00 Kč
FMZ Voitsberg GmbH	SPV	183 105 292,46 Kč	263 245 416,98 Kč
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	SPV	159 728 322,57 Kč	225 494 000,00 Kč
ZDR Retail W1 GmbH	Zápůjčka	186 891 250,00 Kč	212 206 928,33 Kč
ZDR Nordica office Ostrava s.r.o.	SPV	185 875 306,94 Kč	201 116 000,00 Kč
FMZ Wolfsberg GmbH	SPV	131 055 967,75 Kč	191 731 950,41 Kč
ZDR Retail Omikron d.o.o.	Zápůjčka	165 175 745,79 Kč	180 613 382,32 Kč
ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.	SPV	128 924 451,25 Kč	155 398 000,00 Kč
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	SPV	152 702 957,50 Kč	149 108 000,00 Kč
kunstdepot gmbh	SPV	96 262 193,26 Kč	125 665 941,77 Kč
ZDR Retail Schwörstadt GmbH	Zápůjčka	117 307 417,50 Kč	115 885 238,34 Kč
ZDR Retail Komárno s.r.o.	SPV	96 786 580,32 Kč	114 532 456,22 Kč
ZDR HoldCo Prešov s.r.o. vč. 100% podílu v ZDR Logistic Prešov s.r.o.	SPV	82 117 143,98 Kč	102 402 000,00 Kč
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	SPV	70 145 936,68 Kč	101 585 000,00 Kč
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	Zápůjčka	99 688 998,44 Kč	96 478 893,33 Kč
ZDR Retail Most s.r.o.	SPV	69 316 838,75 Kč	89 534 000,00 Kč
ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	SPV	36 528 120,08 Kč	88 265 000,00 Kč
ZDR Retail Teplice s.r.o.	SPV	62 286 135,50 Kč	83 507 000,00 Kč
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	Zápůjčka	96 616 847,96 Kč	99 255 483,74 Kč
ZDR Retail Jičín II s.r.o.	SPV	55 030 654,61 Kč	72 898 000,00 Kč
ZDR Retail VoTa s.r.o.	SPV	45 033 020,50 Kč	71 249 000,00 Kč
ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.	Zápůjčka	67 965 005,48 Kč	65 672 147,30 Kč
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	Zápůjčka	58 369 657,32 Kč	62 660 490,70 Kč
FMZ Voitsberg III GmbH	SPV	51 956 927,55 Kč	59 529 131,48 Kč
ZDR Retail Senec s.r.o.	SPV	54 797 313,24 Kč	59 427 969,06 Kč
ZDR Retail Teplice s.r.o.	Zápůjčka	59 998 400,00 Kč	57 974 302,14 Kč
ZDR Retail Stříbro s.r.o.	Zápůjčka	61 000 000,00 Kč	56 114 074,82 Kč
ZDR Retail Opava s.r.o.	SPV	55 465 659,59 Kč	51 000 000,00 Kč
ZDR Nordica Office Ostrava s.r.o.	Zápůjčka	65 734 500,00 Kč	56 278 061,49 Kč



ZDR, podfond Real Estate

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

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

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

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	70 317 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	1 913 tis. Kč
Úplata auditora	396 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	871 tis. Kč

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

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

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

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Podfondu.

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

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

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou

ZDR, podfond Real Estate

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

(výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

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

Pevná složka odměn	18 454 072 Kč
Pohyblivá složka odměn	2 067 357 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměněných zaměstnanců	27
Počet odměněných členů představenstva	5
Počet odměněných členů dozorčí rady	2

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

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

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

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

V Brně dne 28. dubna 2023



---

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

**ZDR INVESTMENTS SICAV A.S.**  
**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2022**



## Obsah

1.	Rozvaha .....	4
2.	Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2022 .....	5
3.	Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období končící 31. 12. 2022 .....	6
4.	Všeobecné informace .....	8
4.1.	Vznik a charakteristika Podfondu .....	8
4.2.	Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	9
5.	Uplatněné účetní postupy .....	10
5.1.	Okamžik uskutečnění účetního případu .....	10
5.2.	Cizí měny .....	10
5.3.	Finanční nástroje .....	10
5.4.	Daň z příjmu a odložená daň .....	14
5.5.	Spřízněné strany .....	15
5.6.	Emitované investiční akcie .....	15
5.7.	Použití odhadů .....	17
5.8.	Výnosy z úroků a podobné výnosy .....	17
5.9.	Výnosy/Náklady na poplatky a provize .....	17
5.10.	Zisk/ztráta z finančních operací .....	17
5.11.	Ostatní provozní výnosy/náklady .....	17
5.12.	Správní náklady .....	17
5.13.	Podrozvahové položky .....	17
5.14.	Následné události .....	17
5.15.	Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady .....	17
6.	Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazů zisků a ztrát .....	22
6.1.	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami .....	22
6.2.	Pohledávky za nebankovními subjekty .....	22
6.3.	Účasti s rozhodujícím vlivem .....	24
6.4.	Ostatní aktiva .....	27
6.5.	Náklady příštích období .....	27
6.6.	Ostatní pasiva .....	28
6.7.	Výnosy a výdaje příštích období .....	28
6.8.	Podřízené závazky .....	28



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

IČO 75160510,

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

6.9.	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií.....	29
6.10.	Hodnoty předané k obhospodařování .....	30
6.11.	Výnosy z úroku a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady .....	30
6.12.	Výnosy z poplatků a provizí a náklady na poplatky a provize .....	31
6.13.	Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	31
6.14.	Ostatní provozní výnosy a náklady.....	31
6.15.	Správní náklady .....	32
6.16.	Daň z příjmů .....	32
6.17.	Pohledávky a závazky z pevných termínovaných operací.....	33
7.	Vztahy se přízněnými osobami .....	33
8.	Reálná hodnota aktiv a závazků .....	33
8.1.	Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	35
9.	Přehled finančních nástrojů k 31.12.2022: .....	37
10.	Přehled čistých výnosů/nákladů z přecenění nA REÁLNOU HODNOTU .....	38
11.	Rizika.....	38
11.1.	Tržní riziko .....	38
11.2.	Citlivostní analýza .....	40
11.3.	Úvěrové riziko .....	40
11.4.	Měnové riziko .....	41
11.5.	Riziko likvidity .....	41
12.	Následné události.....	43



## 1. ROZVAHA

V tis. Kč

Č.	Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
3	<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	6.1	<b>177 645</b>	<b>137 752</b>
	v tom a) splatné na požádání		100 845	137 752
	b) ostatní pohledávky		76 800	0
4	<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	6.2	<b>1 440 203</b>	<b>954 955</b>
	v tom b) ostatní pohledávky		1 440 203	954 955
8	<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	6.3	<b>3 540 608</b>	<b>2 450 490</b>
11	<b>Ostatní aktiva</b>	6.4	<b>42 715</b>	<b>32 133</b>
13	<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	6.5	<b>3 350</b>	<b>382</b>
	<b>Aktiva celkem</b>		<b>5 204 522</b>	<b>3 575 712</b>
	<b>Pasiva</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Běžné účetní období</b>	<b>Minulé účetní období</b>
4	<b>Ostatní pasiva</b>	6.6	<b>237 132</b>	<b>162 548</b>
	V tom a) závazky-neemitované akcie		62 812	123 684
	b) ostatní pasiva		174 320	38 864
5	<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	6.7	<b>432</b>	<b>311</b>
7	<b>Podřízené závazky</b>	6.8	<b>480 000</b>	<b>180 000</b>
	V tom a) podřízené emitované dluhopisy		480 000	180 000
8	<b>Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií</b>	6.9	<b>4 486 958</b>	<b>3 232 852</b>
	v tom a) obdoba kapitálových fondů		3 791 699	2 905 976
	v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		616 009	239 924
	v tom: oceňovací rozdíly		616 009	239 924
	v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		86 918	33 569
	v tom d) zisk/ztráta za účetní období		-7 668	53 384
	<b>Pasiva celkem</b>		<b>5 204 522</b>	<b>3 575 712</b>

Č.	Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	<b>Podrozvahová aktiva</b>			
4	Pohledávka z pevných termínovaných operací	6.17	2 554 682	2 048 800
8	Hodnoty předané k obhospodařování	6.10	5 204 522	3 575 712
	<b>Podrozvahová pasiva</b>			
12	Závazky z pevných termínovaných operací	6.17	2 440 206	2 018 800



## 2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2022

V tis. Kč

Č.	Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	Výnosy z úroků a podobné výnosy a Náklady na úroky a podobné náklady	6.11	<b>58 299</b>	<b>37 225</b>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy		94 224	46 523
2	Náklady na úroky a podobné náklady		-35 925	-9 298
	Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize	6.12	<b>-560</b>	<b>-1 201</b>
4	Výnosy z poplatků a provizí		866	2
5	Náklady na poplatky a provize		-1 426	-1 203
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.13	<b>98 415</b>	<b>23 196</b>
	v tom a) výnosy z finančních operací		208 935	48 409
	v tom b) ostatní finanční náklady		-110 520	-25 213
	Ostatní provozní výnosy a náklady	6.14	<b>-490</b>	<b>73 437</b>
7	Ostatní provozní výnosy		0	191 493
8	Ostatní provozní náklady		-490	-118 056
9	Správní náklady	6.15	<b>-163 482</b>	<b>-76 111</b>
	V tom b) ostatní správní náklady		-163 482	-76 111
	<i>Výnosy celkem</i>		<b>304 025</b>	<b>286 427</b>
	<i>Náklady celkem</i>		<b>-311 843</b>	<b>-229 882</b>
19	<i>Zisk z běžné činnosti před zdaněním</i>		<b>-7 818</b>	<b>56 545</b>
23	<i>Daň z příjmů</i>	6.16	150	-3 161
24	<i>Zisk za účetní období po zdanění</i>		<b>-7 668</b>	<b>53 384</b>



### 3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2022

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>	<b>3 232 852</b>	<b>1 576 923</b>
<b>Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	<b>1 254 106</b>	<b>1 655 929</b>
v tom:		
<b>Emise investičních akcií</b>	985 263	1 430 643
<b>Odkup investičních akcií</b>	-99 539	-20 073
<b>Oceňovací rozdíly</b>	322 666	158 167
<b>Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	-7 668	53 384
<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	53 384	33 808
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>4 486 958</b>	<b>3 232 852</b>
<b>Počet investičních akcií třída A (v ks)</b>	2 462 187 568	1 981 555 351
<b>Počet investičních akcií třída B (v ks)</b>	541 702 064	375 494 114
<b>Počet investičních akcií třída C (v ks)</b>	4 628 772	2 609 297
<b>Počet investičních akcií třída D (v ks)</b>	676 038	568 077





# PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022



## 4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 4.1. 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 penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

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

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu 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 2022 vlastnil nemovitostní fond ZDR Investments SICAV a.s. prostřednictvím svých dceřiných společností 40 nemovitostí v hodnotě 9,5 mld. Kč s celkovou pronajimatelnou plochou 209.910 m<sup>2</sup>, pronajatou z 98,5 %.

Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2022:

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.



## ZDR, podfond Real Estate

### 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.

### 4.2. 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. 2022–31. 12. 2022.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.



## 5. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

### 5.1. 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.

### 5.2. 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.

### 5.3. 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“).

Fond člení finanční nástroje do dvou kategorií:

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

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

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

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Fond 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:



## ZDR, podfond Real Estate

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

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

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



### Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

- Majetkové účasti

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

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

### Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát

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

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Ostatní aktiva

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

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

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

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



## ZDR, podfond Real Estate

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

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

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

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

### Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát

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

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

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

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

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





### Oceňování reálnou hodnotou

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot použitá pro ocenění finančních aktiv Podfondu:

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

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

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

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

#### 5.4. 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 2022 pro



## ZDR, podfond Real Estate

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.

### 5.5. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

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

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

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

### 5.6. EMITOVANÉ INVESTIČNÍ AKCIE

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

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



## ZDR, podfond Real Estate

Podfond k 31.12.2022 vydává čtyři třídy investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou s nimi spojeny rozdílná práva. Investiční akcie jsou vydávány jako kusové, tj. bez jmenovité hodnoty, a jsou denominované ve stejné měně CZK. Nabyvatel investičních akcií Podfonde může být kvalifikovaný investor. Se všemi třídami investičních akcií jsou spojena rozdílná práva, která jsou zakotvena ve statutu Podfonde. Tyto Investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, v souladu s IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nespĺňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál. Aby mohl být finanční nástroj klasifikován jako vlastní kapitál, musí být splněny všechny výjimky IAS 32, 16A a 16B. Finanční nástroj však nespĺňuje 16A, c) tedy s finančními nástroji ve třídě nejsou spojeny stejné znaky.

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

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

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

V souladu se statutem Podfonde jsou investiční pozice přeceňovány na reálnou hodnotu jednou ročně k poslednímu dni účetního období za účelem stanovení hodnoty čistých aktiv na investiční akcii pro úpis a zpětný odkup. V položce Čistých aktiv se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování a administraci. Přijaté zálohy za Investiční akcie jsou vykázány na řádku Ostatní pasiva a oceňovány v pořizovací ceně, která je upravena o dohadnou položku představující zisk nebo ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných cenných papírů.



#### 5.7. 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.

#### 5.8. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

Úrokové výnosy a náklady jsou zachyceny v nominální výši.

#### 5.9. VÝNOSY/NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

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

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

#### 5.10. ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

#### 5.11. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY/NÁKLADY

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

#### 5.12. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

#### 5.13. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

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

#### 5.14. 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.

#### 5.15. 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 nejdůležitější účetní úsudky, odhady a předpoklady:



### Klasifikace finančních nástrojů

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

### Oceňování majetkových účastí reálnou hodnotou a proces oceňování

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	Zůstatek jistiny v tis. Kč	Zástava podílu na SPV v tis. Kč	Podřízeno
<b>BANKA/FKI</b>			
<b>AM PS BETA NEKRETNINE d.o.o.</b>	<b>223 537</b>	112 777	
BKS	211 964		
FKI	11 573		ANO
<b>AM PS OMIKRON NEKRETNINE d.o.o.</b>	<b>795 889</b>	606 551	
BKS	630 712		
FKI	165 177		ANO
<b>FMZ Voitsberg I GmbH</b>	<b>210 120</b>	263 245	
UniCredit AT	210 120		ANO
<b>FMZ Wolfsberg GmbH</b>	<b>196 962</b>	191 732	
FKI	21 688		
Raiffeisenbank AT	175 274		ANO
<b>Kunstdepot GmbH</b>	<b>149 879</b>	125 666	
FKI	2 412		
Raiffeisenbank AT	147 467		ANO
<b>ZDR Logistic Prešov s.r.o.</b>	<b>215 498</b>	102 402	
FIO banka	157 128		
FKI	58 370		ANO



ZDR, podfond Real Estate

<b>ZDR Nordica Office Ostrava s.r.o.</b>	<b>287 480</b>	201 116	
FKI	65 735		
Raiffeisenbank	221 745		ANO
<b>ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.</b>	<b>83 480</b>	88 265	
FKI	2 000		
Raiffeisenbank	81 480		ANO
<b>ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.</b>	<b>25 806</b>	17 059	
Equa Bank	18 606		ANO
FKI	7 200		
<b>ZDR Retail Jičín II s.r.o.</b>	<b>12 799</b>	72 898	
UniCredit	12 799		ANO
<b>ZDR Retail Jičín s.r.o.</b>	<b>48 273</b>	13 425	
FKI	12 938		
Komerční banka	35 335		ANO
<b>ZDR Retail Kaznějov s.r.o.</b>	<b>40 179</b>	2 166	
ČSOB	21 581		
FKI	18 598		ANO
<b>ZDR Retail Komárno s.r.o.</b>	<b>109 554</b>	114 532	
VÚB	109 554		ANO
<b>ZDR Retail Litoměřice s.r.o.</b>	<b>256 756</b>	304 816	
Komerční banka	256 756		ANO
<b>ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.</b>	<b>39 884</b>	8 754	
ČSOB	22 384		
FKI	17 500		ANO
<b>ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.</b>	<b>7 185</b>	21 533	
VÚB	7 185		ANO
<b>ZDR Retail Nýřany s.r.o.</b>	<b>30 384</b>	18 555	
ČSOB	20 384		
FKI	10 000		ANO
<b>ZDR Retail Opava s.r.o.</b>	<b>134 447</b>	51 000	
FKI	36 100		
Oberbank	98 347		ANO



ZDR, podfond Real Estate

<b>ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.</b>	<b>81 221</b>	101 585	
FKI	9 223		
Raiffeisenbank	71 998		ANO
<b>ZDR Retail Pardubice s.r.o.</b>	<b>86 663</b>	18 030	
ČSOB	47 163		
FKI	39 500		ANO
<b>ZDR Retail PUSCH s.r.o.</b>	<b>389 385</b>	225 494	
Česká spořitelna	292 768		
FKI	96 617		ANO
<b>ZDR Retail Rakovník I s.r.o.</b>	<b>24 026</b>	16 219	
Česká spořitelna	24 026		ANO
<b>ZDR Retail Rakovník II s.r.o.</b>	<b>77 918</b>	-2 732	
FKI	36 308		
Komerční banka	41 610		ANO
<b>ZDR Retail Senec s.r.o.</b>	<b>131 129</b>	59 428	
FKI	32 338		
VÚB	98 791		ANO
<b>ZDR Retail Schwörstadt GmbH</b>	<b>258 784</b>	14 306	
FKI	117 307		
Volksbank	141 477		ANO
<b>ZDR Retail VoTa s.r.o.</b>	<b>54 490</b>	71 249	
Česká spořitelna	51 971		
FKI	2 519		ANO
<b>ZDR Retail W1 GmbH</b>	<b>419 460</b>	15 454	
FKI	186 891		
UniCredit	232 569		ANO
<b>ZDR Retail Flex Space II</b>	<b>603</b>	-557	
FKI	603		ANO
<b>ZDR Retail Maso Běchovice</b>	<b>97 836</b>	25 169	
Česká spořitelna	82 836		
FKI	15 000		ANO
<b>ZDR Retail Bílovec</b>	<b>71 669</b>	25 881	
FKI	20 088		
Trinity Bank	51 581		ANO



ZDR, podfond Real Estate

<b>ZDR Retail Stříbro</b>	<b>130 400</b>	34 125	
ČSOB	69 400		
FKI	61 000		ANO
<b>ZDR AMES Epsilon (Voitsberg III)</b>	<b>130 180</b>	28 744	
FKI	30 103		
Unicredit AT	100 077		ANO
<b>ZDR AMES Zeta (Voitsberg II)</b>	<b>121 185</b>	59 529	
FKI	28 342		
Unicredit AT	92 843		ANO
<b>ZDR Retail Hradec Králové Traxial Merkur</b>	<b>429 689</b>	149 108	
Česká spořitelna	330 000		
FKI	99 689		ANO
<b>ZDR Retail Ostrava Poruba-Bronze</b>	<b>215 219</b>	155 398	
FKI	67 965		
Unicredit	147 254		ANO
<b>ZDR Retail Teplice Iridium</b>	<b>179 244</b>	83 507	
FKI	59 998		
Unicredit	119 246		ANO
<b>ZDR Retail Most – Saturn</b>	<b>29 014</b>	89 534	
FKI	29 014		ANO
<b>ZDR HoldCo AT GmbH</b>		439	
<b>ZDR HoldCo Prešov</b>	<b>500</b>	0	
FKI	500		ANO
<b>Celkem</b>		<b>3 486 401</b>	
<b>Ocenění RH</b>		<b>54 204</b>	
<b>Celkem</b>		<b>3 540 608</b>	



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

### Poznámka

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

#### 6.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	177 645	137 752
V tom a) splatné na požádání	100 845	137 752
b) ostatní pohledávky	76 800	0
<b>Celkem</b>	<b>177 645</b>	<b>137 752</b>

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

#### 6.2. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	1 440 203	954 955
<b>Celkem</b>	<b>1 440 203</b>	<b>954 955</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou vyčísleny v této tabulce. Představují dlouhodobé půjčky, poskytnuté vlastněným společnostem. Tyto úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za obvyklých podmínek a úrokových sazeb. Podle názoru vedení Společnosti žádná z poskytnutých půjček nepředstavovala vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovala jiné nepříznivé ukazatele. Další položkou je pohledávka z nerozděleného zisku za účasti s rozhodujícím vlivem Litoměřice a Nordica Office Ostrava v částce 43 530 829,47 Kč.

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou vyčísleny v následující tabulce. Byly vykázány v nominální hodnotě 1 362 295 184,21 Kč a naběhlém příslušenství ve výši 88 581 805,56 Kč. Následně poskytnuté úvěry byly přeceněny na reálnou hodnotu do výsledku hospodaření. Celkový dopad z přecenění v období končícím 31.12.2022 je ve výši – 54 204 374,03 Kč.

Viz také tabulka na následující stránce.





## ZDR, podfond Real Estate

Protistrana	31. prosince 2022 (v tis. Kč)	31. prosince 2021 v tis. Kč
FMZ Voitsberg I GmbH	0	1 574
ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	527	0
ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	24 260	19 849
ZDR Retail BETA d.o.o. - Pula	11 850	0
ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	2 030	29 361
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	12 298	11 560
ZDR Retail Nordica Office Ostrava s.r.o.	85 421	75 704
ZDR Retail VoTa s.r.o.	2 757	2 556
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	10 537	16 995
ZDR Maso Běchovice s.r.o.	19 808	0
ZDR Retail Rakovník II s.r.o	42 310	39 405
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	96 617	106 489
ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	7 587	9 585
FMZ Wolfsberg GmbH	24 544	23 961
ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	18 440	22 373
ZDR Flex-space Plzeň II s.r.o.	632	0
Kunstdepot GmbH	2 734	2 669
ZDR Retail Komárno s.r.o.	0	13 045
ZDR Retail Senec s.r.o.	33 321	62 193
ZDR Retail Schworstadt GmbH	128 587	125 304
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	63 695	62 052
ZDR Retail Pardubice s.r.o.	41 621	46 245
ZDR Retail W1 GmbH	199 610	185 563
ZDR Retail OMIKRON d.o.o. - Pula	169 129	0
ZDR Retail Jičín s.r.o.	14 129	12 435
ZDR Retail Opava s.r.o.	38 017	42 434
MA Lambda Projectenteicklungsgesellschaft GmbH – naběhlé příslušenství	0	71
ZDR Retail Bílovec s.r.o.	21 193	0
ZDR Retail Stříbro s.r.o.	62 832	0
ZDR Voitsberg III GmbH (AMES Epsilon)	30 148	0
ZDR Voitsberg II GmbH (AMES ZETA)	28 384	0
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o. (Traxial Merkur)	100 323	0
ZDR Retail Most s.r.o. (Saturn)	29 116	0
ZDR Retail Teplice s.r.o. (Iridium)	60 209	0
ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.	68 203	0
Pohledávky ostatní z nerozděleného zisku	43 531	43 531
Ocenění na reálnou hodnotu	-54 204	0
<b>Celkem</b>	<b>1 440 203</b>	<b>954 955</b>



## 6.3. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 540 608	2 450 490
<b>Celkem</b>	<b>3 540 608</b>	<b>2 450 490</b>

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 Frydek-Místek a.s.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100 %	88 265
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 %	201 116
ZDR Retail VoTa s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	71 249
ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	2 166
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 %	101 585
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	18 555
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 %	16 219
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 %	8 754
ZDR Retail Opava s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	51 000
ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	správa majetkových účastí	1 000	CZK	100 %	100 %	0
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	Boženy Němcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	CZK	100 %	100 %	102 402
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	225 494



ZDR, podfond Real Estate

	Město, 110 00 Praha 1						
<b>ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.</b>	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	EUR	100 %	100 %	21 533
<b>ZDR Retail Senec s.r.o.</b>	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	6 639	EUR	100 %	100 %	59 428
<b>ZDR Retail Rakovník II s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	-2 732
<b>ZDR Retail Pardubice s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1	CZK	100 %	100 %	18 030
<b>ZDR Retail Komárno s.r.o.</b>	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	EUR	100 %	100 %	114 532
<b>ZDR Flex- space Plzeň II s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	-557
<b>ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1	CZK	100 %	100 %	17 059
<b>ZDR Retail Litoměřice s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	210 000	CZK	100 %	100 %	304 816
<b>ZDR Retail Jičín s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	13 425
<b>ZDR Retail Jičín II s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	72 898
<b>Kunstdepot GmbH</b>	Maxglaner Hauptstraße 20, 5020 Salzburg, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	125 666
<b>FMZ Wolfsberg GmbH</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	191 732
<b>FMZ Voitsberg I GmbH</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	263 245
<b>ZDR Retail W1 GmbH</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	15 454

## ZDR, podfond Real Estate



<b>ZDR Retail Omikron d.o.o. - Pula</b>	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	20 000	HRK	100 %	100 %	719 328
<b>ZDR Retail Beta d.o.o. - Pula</b>	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	20 000	HRK	100 %	100 %	
<b>ZDR Maso Běchovice s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	100 000	CZK	100 %	100 %	25 169
<b>ZDR Retail Bílovec s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	25 882
<b>ZDR Retail Stříbro s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	34 125
<b>FMZ Voitsberg II GmbH (AMES ZETA)</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	59 529
<b>FMZ Voitsberg III GmbH (AMES Epsilon)</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	28 744
<b>ZDR Retail Hradec Králové s.r.o. (Traxial Merkur)</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	149 108
<b>ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	155 399
<b>ZDR Retail Teplice s.r.o. (Iridium)</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	83 507
<b>ZDR Retail Most s.r.o. (Saturn)</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	89 534
<b>ZDR HoldCo AT GmbH</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	439
<b>ZDR Retail Schwörstadt GmbH</b>	Am Gewerbepark 4, 90552 Röttenbach a.d. Pegnitz	pronájem a správa nemovitostí	25 000	EUR	100 %	100 %	14 306
<b>Ocenění RH</b>							54 204
<b>Celkem</b>							<b>3 540 608</b>

## ZDR, podfond Real Estate

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 2 921 896 tis. Kč byla k 31. 12. 2022 přeceněna dle znaleckého posudku o 564 506 tis. Kč. Dále byla hodnota navýšena o přecenění zápůjček SPV 54 204 tis. Kč. Reálná hodnota účastí k 31. 12. 2022 je 3 540 608 tis. Kč.

V účetním období nebyly přijaty žádné dividendy, neproběhly žádné transfery celkových zisků a ztrát v kapitálu do výsledku hospodaření a ani neproběhly žádné prodeje.

### 6.4. OSTATNÍ AKTIVA

v tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Provize za nákup společností	3 051	3 051
Reálná hodnota derivátů	29 577	24 138
DPH	0	109
Ostatní pohledávky	10 087	4 835
<b>Celkem</b>	<b>42 715</b>	<b>32 133</b>

DPH je vykázána v tabulce ostatní pasiva souvztažně s vykázáním zůstatků DPPO.

Reálná hodnota derivátů představuje hodnoty držených FX swapů a FX forwardů s podkladovou měnou EUR a datem ukončení 17.1.2024, v celkové výši 491 543 tis. CZK (20 383 tis EUR) sjednané se společností Conseq a zároveň ke konci roku činila expozice v České spořitelně 1 929 200 tis CZK (80 000 tis. EUR) při forwardovém kurzu 25,40 CZK/EUR se splatností 24.01.2023.

### 6.5. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Náklady a příjmy příštích období	3 350	382
<b>Celkem</b>	<b>3 350</b>	<b>382</b>



## 6.6. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Závazky z pořízení účastí</b>	47 750	595
Dodavatelé	2 631	1 170
<b>Závazky – neemitované investiční akcie</b>	62 812	123 684
Závazky z prodeje – vstupní poplatky	0	3 367
Výkonnostní poplatek	77 255	24 933
Poplatek odbornému poradci	5 731	0
Přijaté kauce	1 364	1 364
DPH	-109	0
Dohadná položka obhospodařování + administrace fondu	7 565	2 738
Závazek z naběhlých úroků vydaných dluhopisů	29 967	0
Dohadné účty pasivní a Ostatní závazky	609	2 096
Daň z příjmu právnických osob a ostatní daně	1 557	2 601
<b>Celkem</b>	<b>237 132</b>	<b>162 548</b>

## 6.7. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	432	311
<b>Celkem</b>	<b>432</b>	<b>311</b>

## 6.8. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Podřízené závazky</b>	480 000	180 000
<b>Celkem</b>	<b>480 000</b>	<b>180 000</b>

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

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

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





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

Počet emitovaných kusů: 480.000.000 ks, nominální hodnota: 480.000.000 CZK. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 7,50 % p. a.

#### 6.9. ČISTÁ AKTIVA PŘÍRADITELNÁ 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 2022	31. prosince 2021
Hodnota čistých aktiv, přiřaditelných držitelům investičních akcií	4 486 958	3 232 852
<b>Celkem</b>	<b>4 486 958</b>	<b>3 232 852</b>

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2022
<b>Třída A</b>	2 462 187 568	1,4981 CZK	3 688 714 350 CZK
<b>Třída B</b>	541 702 064	1,1691 CZK	633 289 229 CZK
<b>Třída C</b>	4 628 772	1,3137 EUR	(6 080 611 EUR) 146 633 943 CZK
<b>Třída D</b>	676 038	1,1238 EUR	(759 742 EUR) 18 321 184 CZK
<b>Celkem</b>	<b>3 009 194 442</b>		<b>4 486 958 706 CZK</b>

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

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě 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
<b>Začátek období k 1. lednu 2022</b>	1 981 555 351	2 711 416 587
<b>Prodané investiční akcie</b>	505 542 217	
<b>Odkoupené investiční akcie</b>	24 910 000	
<b>Celkem</b>	<b>2 462 187 568</b>	<b>3 126 575 280</b>
<b>Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA</b>		<b>562 139 070</b>
<b>Celkem</b>	<b>2 462 187 568</b>	<b>3 688 714 350</b>

## ZDR, podfond Real Estate

Třída B	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2022	375 494 114	428 278 449
Prodané investiční akcie	178 610 933	
Odkoupené investiční akcie	12 402 983	
<b>Celkem</b>	<b>541 702 064</b>	<b>519 419 396</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		<b>113 869 833</b>
<b>Celkem</b>	<b>541 702 064</b>	<b>633 289 229</b>
Třída C	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2022	2 609 297	77 632 041
Prodané investiční akcie	2 023 120	
Odkoupené investiční akcie	3 645	
<b>Celkem</b>	<b>4 628 772</b>	<b>129 403 896</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		<b>17 230 047</b>
<b>Celkem</b>	<b>4 628 772</b>	<b>146 633 943</b>
Třída D	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2022	568 077	15 525 519
Prodané investiční akcie	157 961	
Odkoupené investiční akcie	50 000	
<b>Celkem</b>	<b>676 038</b>	<b>16 300 506</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		<b>2 020 678</b>
<b>Celkem</b>	<b>676 038</b>	<b>18 321 184</b>

### 6.10. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 5 204 522 Kč k 31. prosinci 2022 (31. prosince 2021: 3 575 712 Kč) obhospodařuje investiční společnost.

### 6.11. VÝNOSY Z ÚROKU A PODOBNÉ VÝNOSY A NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Úroky z poskytnutých půjček	78 357	46 487
Úroky z běžných a termínovaných vkladů	7 200	0
Úroky z dluhových cenných papírů	8 667	35
<b>Celkem výnosy</b>	<b>94 224</b>	<b>46 523</b>
Náklady na dluhové cenné papíry	35 925	9 235
Úroky z půjček	0	63
<b>Celkem náklady</b>	<b>35 925</b>	<b>9 298</b>
<b>Celkem</b>	<b>58 299</b>	<b>37 225</b>







## ZDR, podfond Real Estate

Výnosy z dluhových cenných papírů představují alikvotní úrokový výnos, naběhlý od okamžiku úpisu do okamžiku koupě. Naběhlý akumulovaný úrok, který byl kupujícím zaplacen a zaúčtován do výnosů je ve výši 3 500 tis CZK.

### 6.12. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Výnosy z poplatků a provizí	866	2
<b>Celkem výnosy</b>	<b>866</b>	<b>2</b>
Poplatek SCP	2	1 171
Poplatky za správu účtu	1 319	29
Ostatní poplatky	89	0
Ostatní náklady	16	3
<b>Celkem náklady</b>	<b>1 426</b>	<b>1 203</b>
<b>Celkem</b>	<b>-560</b>	<b>-1 201</b>

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

V roce 2021 byly mezi poplatky SCP započítány poplatky související s vydanými dluhopisy. V roce 2022 byly zahrnuty do ztráty z finančních operací, protože jsou neoddelitelnou součástí vydaných dluhopisů. Vykázány jsou v tabulce 1.30. Hodnota časového rozlišení tohoto poplatku je ve výši 1 346 tis Kč (1 001 tis Kč v roce 2021).

### 6.13. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Výnosy z finančních operací	208 935	48 409
<b>Celkem výnosy</b>	<b>208 935</b>	<b>48 409</b>
Ztráty z finančních operací	110 520	25 213
<b>Celkem náklady</b>	<b>110 520</b>	<b>25 213</b>
<b>Celkem</b>	<b>98 415</b>	<b>23 196</b>

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

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

### 6.14. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Ostatní výnosy	0	4
Výnos z prodeje účasti s rozhodujícím vlivem	0	191 489
<b>Celkem výnosy</b>	<b>0</b>	<b>191 493</b>
Ostatní náklady	490	2

## ZDR, podfond Real Estate

Vyřazení účasti s rozhodujícím vlivem	0	118 054
<b>Celkem náklady</b>	<b>490</b>	<b>118 056</b>
<b>Celkem</b>	<b>-490</b>	<b>73 437</b>

### 6.15. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Ostatní poradenství	0	713
Poplatek za obhospodařování – odborné poradenství a administraci fondu	70 317	40 925
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	1 913	726
Výkonnostní poplatek	88 328	30 761
Právní poradenství	716	1 390
Účetní a daňové poradenství	112	272
Náklady na znalecké posudky	1 225	575
Náklady ostatní	871	749
<b>Celkem</b>	<b>163 482</b>	<b>76 111</b>

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, měsíční odměna podle předchozí věty se navyšuje o 20.000 Kč pro každých dalších 1.000.000.000 Kč, o něž přesáhnou aktiva podfondu částku 1 miliardy Kč. K odměně bude připočtena DPH. Odměna depozitáři je hrazena z majetku podfondu.

### 6.16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Splatný daňový základ	66 880	63 239
Úprava daňového základu z minulého období	-3 495	333
<b>Splatná daň z příjmu ve výši 5 %</b>	<b>3 344</b>	<b>3 162</b>
Zaplacené zálohy	894	894
Nedoplatek DPPO	2 450	2 268
<b>Celková splatná daň</b>	<b>150</b>	<b>3 161</b>

**Odložená daň:** Podfond v roce 2022 neúčtoval o odložené dani.



## 6.17. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVANÝCH OPERACÍ

a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínovaných operací

v tis. Kč	k 31.12.2022			k 31.12.2021		
	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota
Termínované měnové operace	2 554 682	2 440 206	114 476	2 013 592	1 989 454	24 138
<b>Celkem</b>	<b>2 554 682</b>	<b>2 440 206</b>	<b>114 476</b>	<b>2 013 592</b>	<b>1 959 454</b>	<b>24 138</b>

Hodnoty pohledávek a závazků k 31.12.2022 vycházejí z přepočtu na čistou současnou hodnotu, nominální hodnota pohledávky je 2 018 tis. Kč.

b) Zbytková splatnost pevných termínovaných operací k 31.12.2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Bez specifikace	Celkem
Termínované měnové operace (pohledávky)	2 046 640	508 042	0	0	2 554 682
Termínované měnové operace (závazky)	1 948 663	491 543	0	0	2 440 206

## 7. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Závazky ke spřízněným osobám	2022	2021
ZDR Investments SICAV a.s.	0	1
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

K 31. 12. 2022 Podfond eviduje závazek za Fondem ve výši 60 Kč.



## 8. 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,

## ZDR, podfond Real Estate

- 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

<b>Aktiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami	0	177 645	0	177 645
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 390 621	1 390 621
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	3 546 658	3 546 658
Pevné termínové operace s měnovými nástroji	0	0	29 576	29 576
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	42 715	42 715
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>177 645</b>	<b>5 009 570</b>	<b>5 144 500</b>
<b>Pasiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Podřízené závazky	0	0	480 000	480 000
Ostatní pasiva a závazky	0	0	237 132	237 132
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>717 132</b>	<b>717 132</b>

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

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

### 8.1. TECHNIKY OCEŇOVÁNÍ A VSTUPNÍ VELIČINY POPIS OCEŇOVACÍ TECHNIKY A VSTUPNÍCH VELIČIN ÚROVNĚ 2 A 3:

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

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku

## ZDR, podfond Real Estate

a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody. Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

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

Tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	177 645		Reálné zůstatky účtů, kurzové sazby ke konci účetního období dle ČNB.
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 440 203	DCF	Bankovní sazba z ARAD, pohybuje se od 9,13 % p. a. do 6,25 % p. a. (pozn. kratší sazby jsou ve sledovaném období vyšší), vyhodnocení bonity subjektů. V případě zápůjček v měně EUR se využívá bankovní sazba od European Central Bank.
Účasti s rozhodujícím vlivem	3 540 608	Substanční metoda	Finanční výkazy k datu 31.12.2022, ceny za m <sup>2</sup> v příslušném regionu, tržní data.





<b>Pevné termínové operace s měnovými nástroji</b>	29 576	DCF	Kurz ČNB a kurz ECB.
<b>Závazky</b>			
<b>Závazky z dluhových cenných papírů</b>	509 967	Přecenění na reálnou hodnotu	Sazby PRIBOR dle ČNB.

Níže uvedené položky jsou oceněny externí znaleckou společností:

- Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem

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

#### 9. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31.12.2022:

V tis. Kč	K 31.12.2022			K 31.12.2021		
	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
<b>Pohledávky za bankami</b>	0	177 646	0	0	137 752	0
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	0	1 440 203	0	954 955	0	0
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	0	0	3 540 608	0	0	2 450 490
<b>Ostatní aktiva</b>	0	13 138	0	7 887	0	0
<b>Terminované měnové operace</b>	0	29 577	0	0	24 138	0
<b>Podřízené závazky</b>	480 000	0	0	180 000	0	0
<b>Ostatní závazky</b>	51 745	0	0	5 901	0	0

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

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

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

V tis. Kč	K 31.12.2022			K 31.12.2021		
Kategorie	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	-54 204	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem celkem	0	0	618 710	0	0	242 626
z toho vlivem změny tržních podmínek:	0	0	618 710	0	0	242 626
Z toho vlivem změny úvěrového rizika:	0	0	0	0	0	0
Terminované měnové operace	0	146 218	0	0	24 138	0

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

V tabulce výše nejsou zahrnuté výnosy/náklady z kurzových přepočtů v celkové výši 8 398 tis. Kč.

## 11. RIZIKA

### 11.1. TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držných 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.







## ZDR, podfond Real Estate

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

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

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

### Členění podle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní / Vliv přecenění půjček na RH	Celkem
<b>Pohledávky za bankami</b>	177 645	0	0	<b>177 645</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	1 770 064	1 716 338	54 204	<b>3 540 608</b>
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	758 340	692 537	0	<b>1 440 203</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	42 715	0	0	<b>42 715</b>
Zůstatek k 31.12.2022	<b>2 898 046</b>	<b>2 306 034</b>	<b>0</b>	<b>5 204 522</b>
tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	55 941	38 283	0	<b>94 224</b>
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	866	0	0	<b>866</b>
<b>Výnosy z přecenění na reálnou hodnotu</b>	208 935	0	0	<b>208 935</b>
Zůstatek k 31.12.2022	<b>265 742</b>	<b>38 283</b>	<b>0</b>	<b>304 025</b>



## 11.2. CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	3 540 608 * 15 %	0	531 092
Úrokové riziko úvěrů	1 440 203 * 1 %	14 402	0

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

## 11.3. 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.

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

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	177 645	0	0	0	0	177 645
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	2 669	1 387 953	0	37 479	1 440 203
Ostatní aktiva	13 138	29 577	0	0	0	42 715
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>190 783</b>	<b>32 246</b>	<b>1 387 953</b>	<b>0</b>	<b>37 479</b>	<b>1 660 563</b>

Podfond neneviduje pohledávky po splatnosti.

#### 11.4. MĚNOVÉ RIZIKO

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

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

Cílem řízení měnového rizika je minimalizace negativních dopadů fluktuací kurzů měn na výkonnost jednotlivých investic fondu a s tím související dopad na výsledný kurz fondu.

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

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

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

Měna	Aktiva (tis. Kč)	Závazky (tis. Kč)
<b>Měna EUR</b>	79 882	12 026

#### 11.5. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Podfond k 31. 12.2022 neneviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

Metodika pro řízení rizika likvidity definuje ucelený přístup investiční společnosti k problematice řízení likvidity fondu jako celku – tzn. v kontextu likvidity jednotlivých aktiv i v kontextu likvidity celého fondu

## ZDR, podfond Real Estate

směrem k investorům. Cílem implementace metodiky řízení rizika likvidity je zajištění kontinuity obchodování s investičními akciemi fondu a zajištění bezproblémové realizace odkupů investičních akcií fondů dle statutem stanovených pravidel.

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

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

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

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

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Nespecifikováno	Celkem
<b>Závazky z IA neemitovaných</b>	62 812	0	0	0	0	<b>62 812</b>
<b>Ostatní pasiva</b>	15 927	79 312	29 967	0	49 114	<b>174 320</b>
<b>Podřízené závazky</b>	0	0	480 000	0	0	<b>480 000</b>
<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	432	0	0	0	0	<b>432</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>79 171</b>	<b>79 312</b>	<b>480 000</b>	<b>0</b>	<b>49 114</b>	<b>717 564</b>



## ZDR, podfond Real Estate

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

## 12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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.

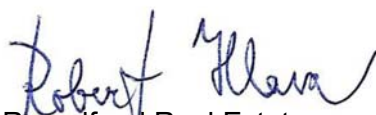
Účetní závěrka k 31.12.2022 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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 2022.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



ZDR, podfond Real Estate

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.

28. dubna 2022

