

2024



ZDR FKI



# Obsah

|    |                                         |
|----|-----------------------------------------|
| 8  | Highlights 2024                         |
| 10 | Úvodní slovo Radek Hladký               |
| 12 | Profil fondu ZDR Investments SICAV a.s. |
| 14 | Timeline                                |
| 16 | Vývoj výnosu fondu ZDR FKI od založení  |
| 18 | Mapa nemovitostí                        |

Obsah

2024



|    |                                          |
|----|------------------------------------------|
| 20 | Přehled nemovitostí fondu                |
| 28 | Struktura portfolia fondu ZDR FKI        |
| 32 | Udržitelnost a společenská odpovědnost   |
| 42 | Komentář k trhu a makroekonomický výhled |
| 44 | Finanční informace                       |
| 46 | Auditovaná výroční zpráva                |

Toto je propagační sdělení. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut fondu a sdělení klíčových informací pro investory. Dosavadní výkonnost nepředpovídá budoucí výnosy.





# Mezinárodní portfolio retail parků



# Highlights 2024

1

## Expanze do Slovinska

Nemovitosti fondu ZDR FKI se nacházejí již v šesti evropských zemích – Česká republika, Německo, Rakousko, Slovensko, Chorvatsko a od roku 2024 také Slovinsko.

2

## 7 nových instalací FVE

Instalaci solárních panelů jsme jako první realizovali na objektu v Rakousku, následovaly čtyři projekty v Česku, jeden ve Slovinsku a jeden na Slovensku. Instalovaný výkon fotovoltaických elektráren přesáhl 1800 kWp.

## Výnos za rok 2024: 8,15 % (třída A)

Celkové zhodnocení korunové třídy A za 7 let existence fondu ZDR FKI překonalo 76 %.

3

3300

Prostřednictvím FKI investuje již  
více než 3 300 investorů

4



## 5 akvizic

V roce 2024 rozšířilo portfolio fondu celkem pět akvizic, z toho tři směřovaly na nový zahraniční trh – Slovinsko.

7 let

Během celé  
své historie  
fond dosahuje  
konzistentních  
výsledků

## Akvizice 2024

**Praha – Kunratice, Česká republika, leden 2024**  
Retail park s prodejnou BILLA

**Ravne, Slovinsko, květen 2024**  
**Prevalje, Slovinsko, květen 2024**  
**Slovenj Gradec, Slovinsko, květen 2024**

Akvizice těchto 3 retail parků znamenala pro fond vstup na slovinský trh

**Vrchlabí, Česko, 2024**  
14. Prodejna dánské společnosti JYSK se stala pevnou součástí portfolia fondu ZDR FKI

# Vážení investoři a obchodní partneři,

výroční zpráva, kterou právě držíte v ruce, uzavírá již sedmý rok existence našeho fondu kvalifikovaných investorů ZDR FKI. Když jsme fond zakládali, byly retail parky mnohými vnímány spíše jako okrajový segment komerčních realit. My jsme se však rozhodli zaměřit právě na ně, a to hned z několika důvodů.

Především nákupní parky nevnímáme jen jako jeden z formátů maloobchodu, ale přímo jako součást kritické infrastruktury, která v regionech zajišťuje dostupnost základních potřeb. Díky zaměření na prodej potravin a zboží denní spotřeby navíc vynikají vysokou odolností vůči tržním výkyvům. To se během uplynulých sedmi let potvrdilo hned několikrát. Výnosy pramenící z nájmu retail parků neohrozila pandemie, ekonomická ani energetická krize.

Retail parky se také vyznačují velmi kvalitní strukturou nájemců. Často jde o nadnárodní řetězce, lídry ve svých oborech, s dekadami zkušeností a propracovanými logistickými řetězci. S mnohými máme uzavřeny dlouhodobé nájemní smlouvy s inflační indexací. Právě tento typ nájemních vztahů nám umožňuje přesně plánovat výnosy a stabilní správu portfolia.

**Nákupní parky nevnímáme jen jako jeden z formátů maloobchodu, ale přímo jako součást kritické infrastruktury, která v regionech zajišťuje dostupnost základních potřeb. Díky zaměření na prodej potravin a zboží denní spotřeby navíc vynikají vysokou odolností vůči tržním výkyvům**

Rok 2024 byl dalším potvrzením správně nastavené strategie. Navzdory pokračující nejistotě v některých oblastech ekonomiky dosáhl fond ZDR FKI výnosu 8,15 % v korunové a 8,45 % v eurové růstové třídě. Výsledky tak nejen naplnily cílený výnos, ale i naše očekávání.

Byl to také rok akvizičně pestrý a bohatý. Do portfolia jsme zařadili hned pět nemovitostí – dvě na území Česka (retail park v pražských Kunraticích a prodejnu JYSK ve Vrchlabí) a tři na severu Slovinska. Kunratický retail park je typickým retail parkem s prodejnou potravin, kterou doplňují diskont a zboží denní spotřeby. Prodejna JYSK z roku 2022 je sice menší nemovitostí, ale jde již o čtrnáctou prodejnu nájemce JYSK v portfoliu ZDR, Řetězec JYSK dosahuje s bezmála 17 tis. m<sup>2</sup> pronajaté plochy podílu téměř 5 % na celkové pronajímatelné ploše v rámci našich fondů.

Investice ve Slovinsku znamenaly vstup na náš již šestý trh. Slovinsko patří k ekonomické špičce ve svém regionu, s hrubým domácím produktem na obyvatele srovnatelným s Českou republikou. Zejména jeho severní část má kulturně i ekonomicky velmi blízko k Rakousku, kde jsme již dlouhodobě etablovaní. Díky tomu můžeme efektivně využívat synergie, navazovat na dosavadní know-how a přenášet naše zkušenosti na nový trh bez zbytečných experimentů. I nadále přitom pečlivě analyzujeme nové příležitosti a zůstáváme konzervativní v řízení rizik.

Do osmého roku existence fondu vstupujeme s realistickým a sebevědomým optimismem. Víme, že trh se neustále mění, ale stejně tak víme, že některé principy zůstávají. A jedním z nich je přesvědčení, že kvalitní nemovitosti, dlouhodobé vztahy s nájemci a konzervativní přístup k investování přinášejí stabilitu i v časech nejistoty.

Děkujeme vám za důvěru, kterou jste nám v uplynulém roce projevili a těšíme se na další společný krok v roce nadcházejícím.

S úctou,

**Radek Hladký**  
Partner ZDR Investments



# ZDR Investments SICAV a.s.

ZDR Investments SICAV a.s. a jeho podfond ZDR, podfond Real Estate (dále ZDR FKI) je určen kvalifikovaným investorům, kteří hledají spolehlivý nástroj pro dlouhodobé zhodnocení prostředků. Jako nejstarší fond skupiny ZDR Investments se může pochlubit sedmi lety konzistentních výsledků. Jeho investiční strategie je postavena na příjmech z nájemného, které plyne z rozsáhlého mezinárodního portfolia komerčních nemovitostí. Portfolio tvoří převážně retail parky s výrazným zastoupením prodejen potravin, kde dlouhodobé nájemní smlouvy zajišťují pevný základ pro stabilní budoucí výnosy.

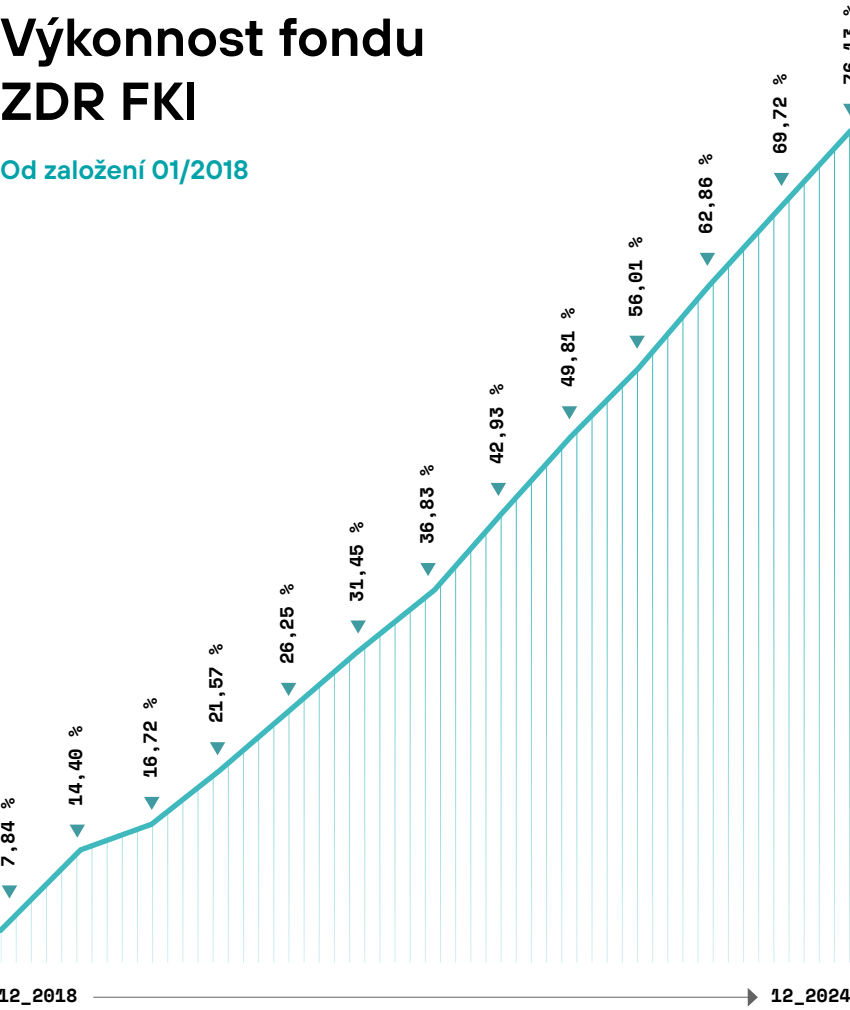
Nemovitosti jsou pečlivě diverzifikovány jak geograficky, tak z hlediska velikosti a skladby nájemců. Celkem 42 nemovitostí, rozprostřených v 6 evropských zemích, vytváří silnou a odolnou investiční strukturu. Díky vlastnímu facility management týmu máme

možnost pružně reagovat na potřeby nájemců a udržovat vysokou kvalitu správy majetku. Tento přístup přispívá ke stabilitě portfolia a dlouhodobé atraktivitě investice, čímž se ZDR FKI stává základním pilířem investičních strategií našich kvalifikovaných investorů.

Fond si udržuje stabilní výnosy již sedm let a za tu dobu oslovil přes 3 300 investorů, kteří oceňují jeho konzervativní přístup. Roční výnos z nájemného přesahuje 746 milionů Kč, přičemž 36 % portfolia (podíl nájemného) tvoří potravinářské řetězce. Stabilitu dále podtrhuje 385 nájemních smluv s průměrnou dobou pronájmu (WAULT) 5,9 let a LTV na úrovni 49,4 %. Tato kombinace pečlivé diverzifikace a řízení rizik zajišťuje atraktivní a dlouhodobě udržitelnou výkonnost fondu.

## Výkonnost fondu ZDR FKI

Od založení 01/2018



### Top 3 nemovitosti fondu ZDR FKI podle plochy

- 1



**Retail park Pula**  
Spádová oblast přesahující 100 tis. obyvatel zaručuje vysokou návštěvnost retail parku po celý rok i mimo nadprůměrně silnou letní turistickou sezonu.
- 2

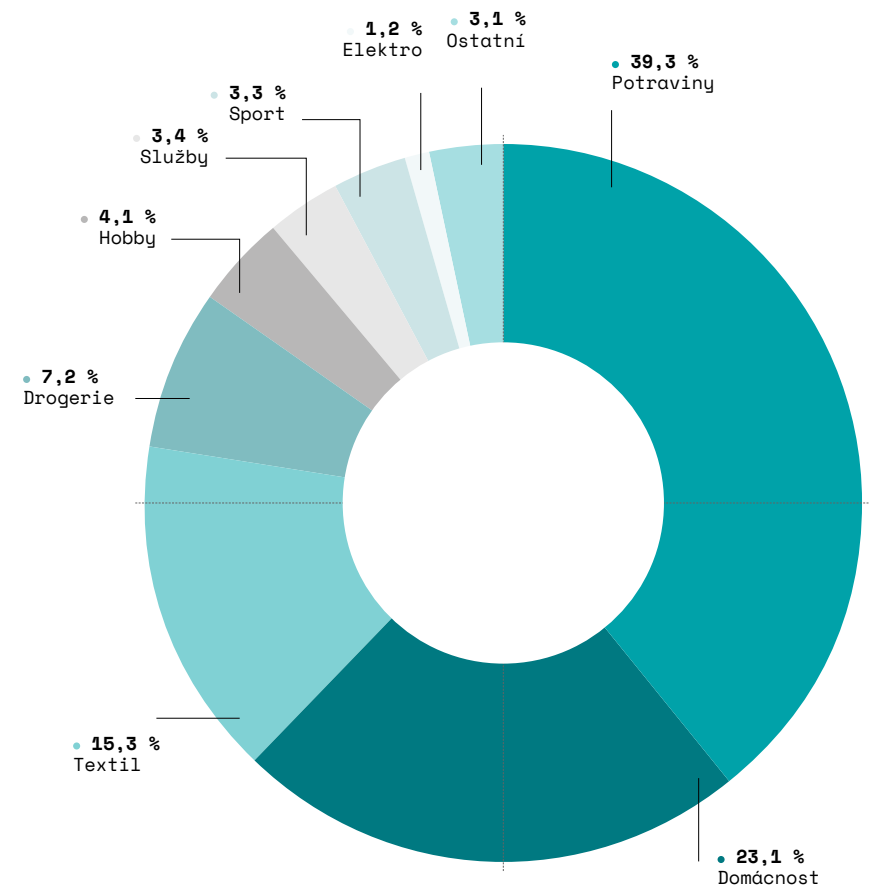


**Galerija Bakar Rijeka**  
Největší retail park v okolí chorvatské Rijeky, je postavený podle nejnovějších standardů. Nachází se v rychle se rozvíjející komerční zóně Kukuljanovo–Bakar, která vznikla na původním regionálním brown fieldu.
- 3



**Retail park Hradec Králové**  
Retail park v Hradci Králové tvoří nyní dvě na sebe navazující etapy. Po dokončení plánované třetí části nabídne 19 tis. m².

### Retailové plochy dle segmentu



### Top 10 nájemců podle plochy

| Nájemce       | Plocha (%) | Segment   |
|---------------|------------|-----------|
| Albert        | 35,6       | Potraviny |
| Harvey Norman | 15,1       | Domácnost |
| SPAR          | 10,6       | Potraviny |
| JYSK          | 8,1        | Domácnost |
| TEDI          | 6,9        | Domácnost |
| BILLA         | 6,6        | Potraviny |
| Tesco         | 5,0        | Potraviny |
| MÜLLER        | 4,4        | Drogerie  |
| KiK           | 4,2        | Textil    |
| Pepco         | 3,6        | Textil    |

### Výnos

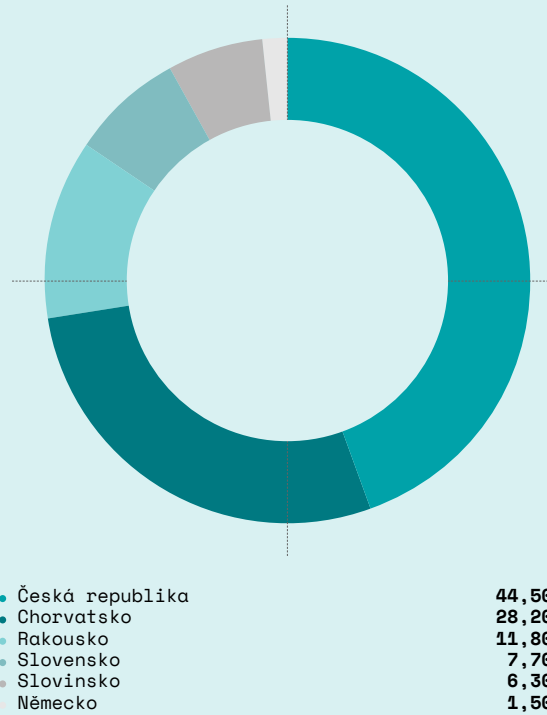
# 8,15 %

výnos třídy A od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

### 6 evropských zemí



### Rozdělení portfolia podle zemí



# 7

let na trhu

# 76,1 %

zhodnocení od založení  
(k 31. 12. 2024)

# 42

nemovitostí

# 11,2 mld.

hodnota nemovitostí (Kč)

# 3 326

počet investorů

# 746,5 mil.

inkasované nájemné (Kč)

# 385

nájemních smluv

# 39 %

podíl prodejen potravin

# 5,9 let

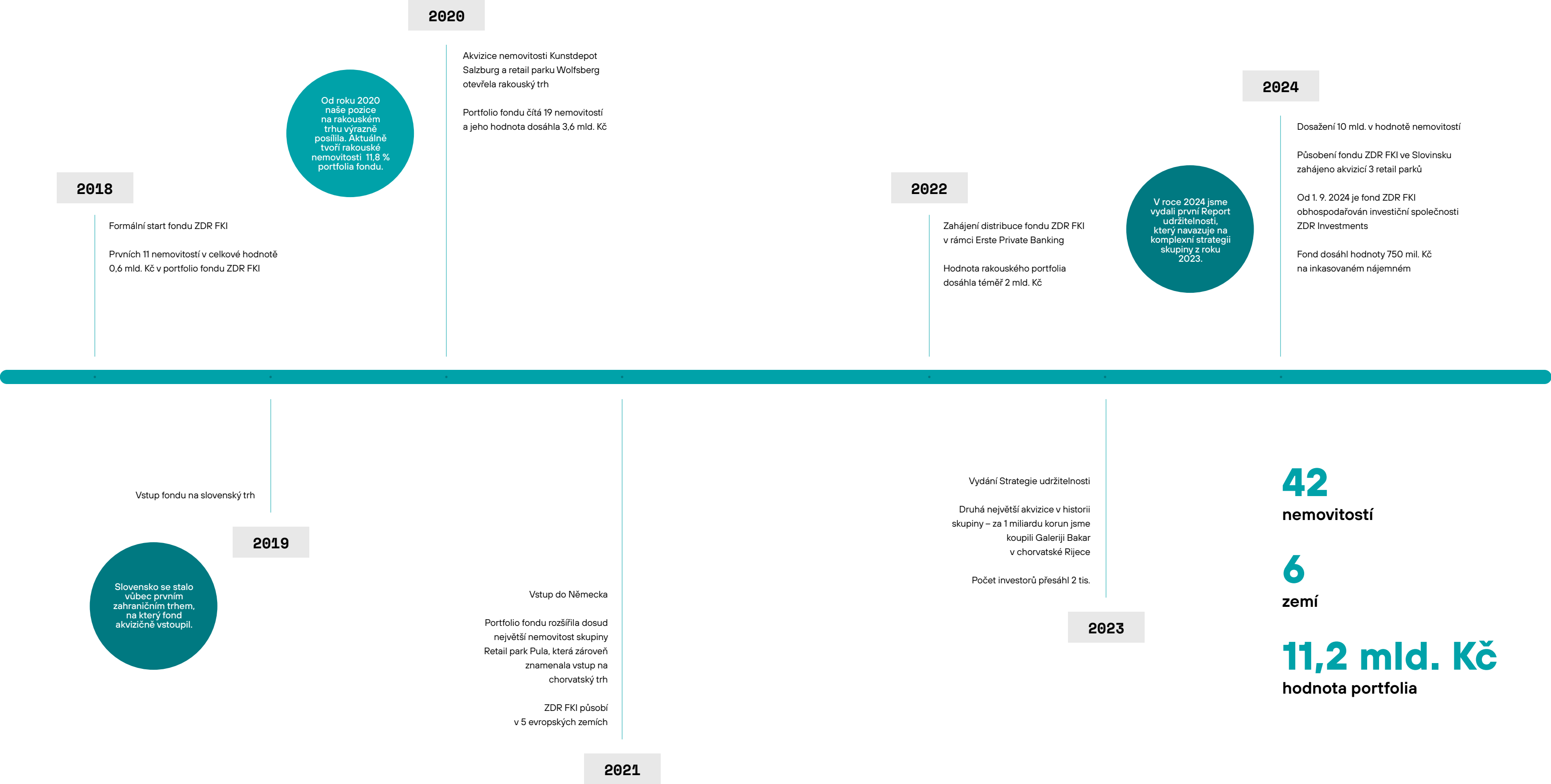
WAULT

# 49,4 %

LTV



# Timeline





# Vývoj výnosu fondu ZDR FKI od založení

Kumulativní výnos tříd A (CZK) a C (EUR)

Roční výnos

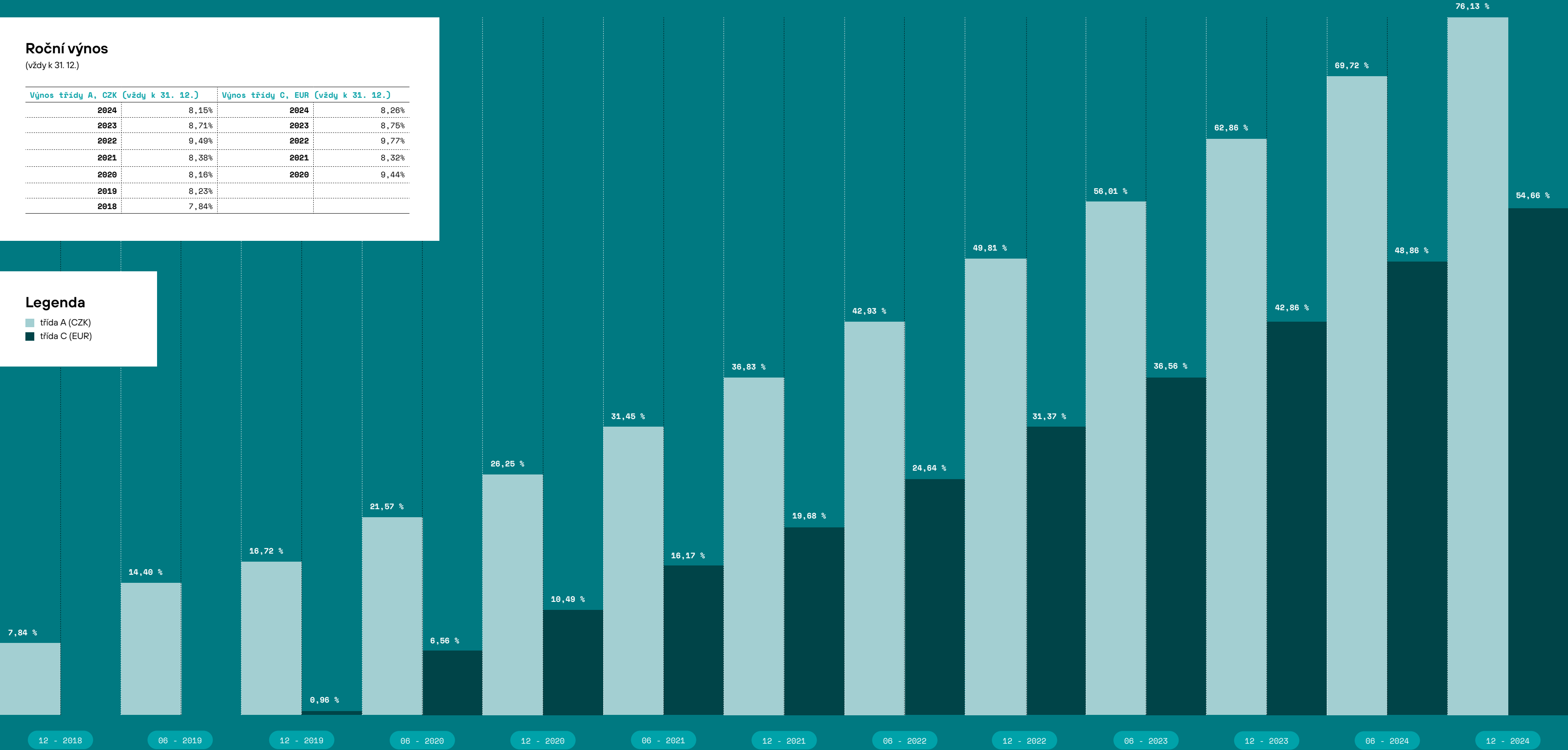
(vždy k 31. 12.)

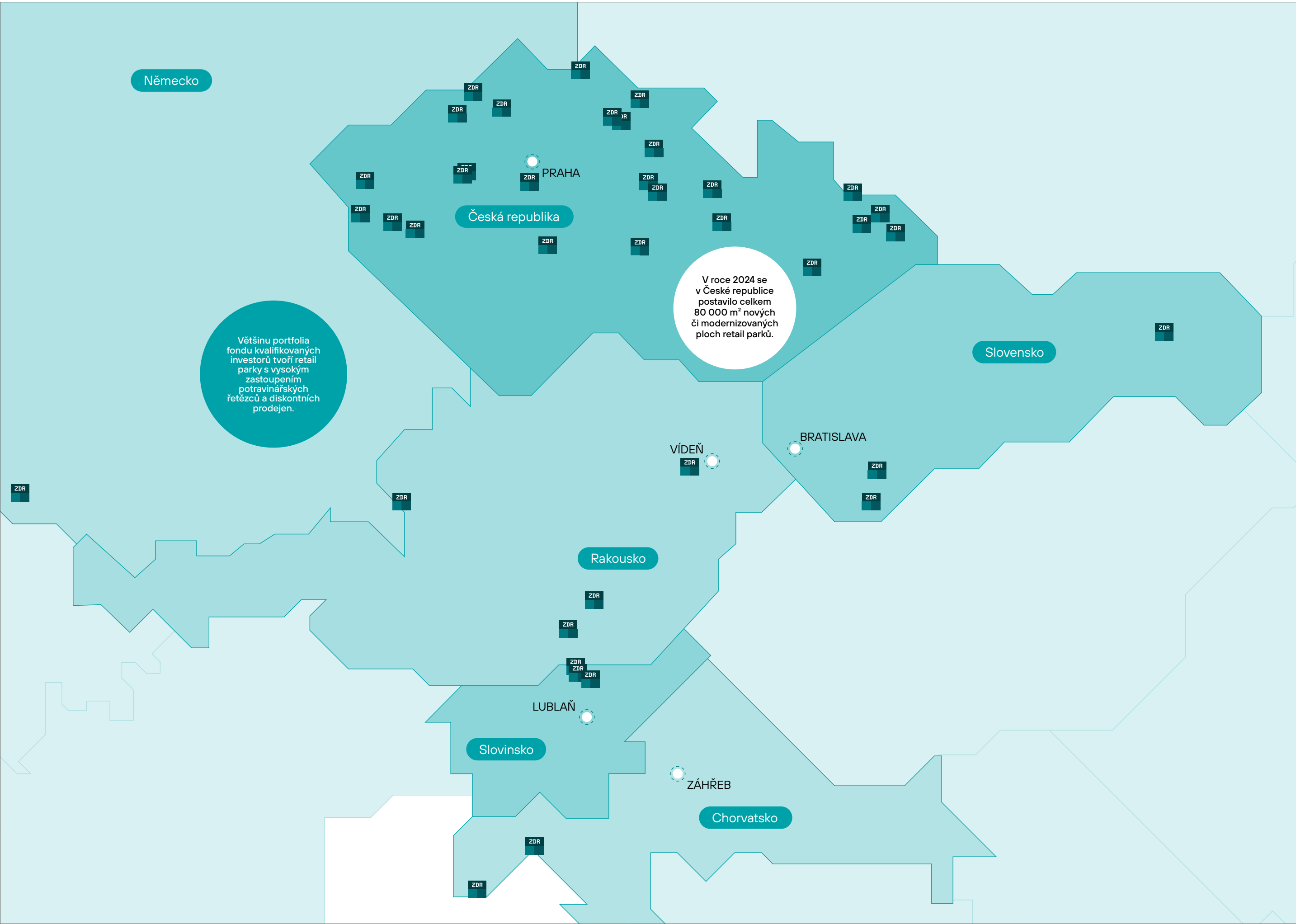
| Výnos třídy A, CZK (vždy k 31. 12.) |       | Výnos třídy C, EUR (vždy k 31. 12.) |       |
|-------------------------------------|-------|-------------------------------------|-------|
| 2024                                | 8,15% | 2024                                | 8,26% |
| 2023                                | 8,71% | 2023                                | 8,75% |
| 2022                                | 9,49% | 2022                                | 9,77% |
| 2021                                | 8,38% | 2021                                | 8,32% |
| 2020                                | 8,16% | 2020                                | 9,44% |
| 2019                                | 8,23% |                                     |       |
| 2018                                | 7,84% |                                     |       |

Legenda

třída A (CZK)

třída C (EUR)





## Mapa nemovitostí

Fond kvalifikovaných investorů během sedmi let od svého založení vybudoval rozsáhlé portfolio 42 nemovitostí v šesti evropských zemích, jehož hodnota přesahuje 11 miliard korun.

Investiční strategie fondu je založena na stabilních příjmech z nájemného. Portfolio je diverzifikováno geograficky, dle velikosti aktiv i skladby nájemců. Všechny nemovitosti se nacházejí v členských zemích Evropské unie.

### Akviziční strategie

První akvizice do portfolia ZDR FKI proběhly v roce 2018 na území České republiky, následovalo Slovensko, v roce 2020 fond expandoval do Rakouska a o rok později i do Německa. Výběr lokalit vychází z detailní znalosti trhů ze strany managementu a z preferencí klíčových nájemců, mezi nimiž převažují mezinárodní obchodní řetězce. Právě díky této spolupráci bylo možné následně rozšířit aktivity také do Chorvatska a v roce 2024 do Slovinska.

Slovinsko jako členský stát NATO a EU představuje stabilní a bezpečný trh s dobrými hospodářskými výhledy, kvalitně fungujícími institucemi, propracovanou dopravní infrastrukturou a spolehlivým právním prostředím.

### Vstup na nový trh

Akvizicí tří retail parků ve Slovinsku fond vstoupil na šestý evropský trh. Všechny nemovitosti se nacházejí v severní části země, v blízkosti hranic s Rakouskem. Tato oblast je atraktivní nejen svou geografickou polohou, ale i kulturní blízkostí. Právě lokalita představuje jeden z klíčových faktorů při rozhodování o nových akvizicích. Vstupem do Slovinska fond potvrdil svou schopnost flexibilně reagovat na příležitosti v regionech s vysokým růstovým potenciálem.

### Akvize v roce 2024

V průběhu roku 2024 fond realizoval celkem pět nových akvizic. Kromě tří retail parků ve Slovinsku přibýly do portfolia také dvě nemovitosti v České republice: retail park v pražských Kunraticích a prodejna společnosti JYSK ve Vrchlabí. JYSK, jako zástupce diskontního segmentu, představuje stabilní složku portfolia s dlouhodobými nájemními smlouvami. Právě tento typ nájemce přispívá k odolnosti fondu vůči změnám na trhu a zajišťuje konzistentní výnos pro investory.



**Roman Latuske**  
Partner ZDR Investments

Slovinsko bylo dlouhodobě cílem akvizičních plánů skupiny ZDR. Čekali jsme jen na tu správnou příležitost, která se nakonec objevila díky rakouskému developerovi. Před akvizicí jsme pečlivě posuzovali nejen ekonomickou situaci v zemi, ale hlavně umístění retail parků a strukturu nájemců

# Přehled všech nemovitostí fondu

| Nemovitost                 | Země                                                                                | SPV                                                                 | Plocha v % | WAULT | Obsazenost | Vybrání nájemci                                                           | Tržní ocenění nemovitosti (Kč) | LTV    |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------|
| PENNY Tachov               |    | ZDR Retail VoTa s.r.o.                                              | 0,6%       | 2,67  | 100,0%     | Penny                                                                     | 70 763 000                     | 40,6%* |
| PENNY Votice               |    | ZDR Retail VoTa s.r.o.                                              | 0,5%       | 2,34  | 100,0%     | Penny                                                                     | 50 559 000                     |        |
| Retail park Frýdek-Místek  |    | ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.                                       | 2,2%       | 4,34  | 100,0%     | TEDi, Action, dm drogerie                                                 | 220 041 345                    | 35,0%  |
| KiK Nové Zámky             |    | ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.                                        | 0,3%       | 3,70  | 100,0%     | KiK                                                                       | 31 581 990                     | 15,9%  |
| Retail park Ostrava Dubina |    | ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.                                      | 1,3%       | 2,46  | 100,0%     | Penny, Pepco, TEDi                                                        | 190 657 000                    | 35,7%  |
| PENNY Nýřany               |    | ZDR Retail Nýřany s.r.o.                                            | 0,4%       | 5,72  | 100,0%     | Penny                                                                     | 49 765 000                     | 37,0%  |
| JYSK Rakovník              |    | ZDR Retail Rakovník I s.r.o.                                        | 0,5%       | 9,95  | 100,0%     | JYSK                                                                      | 37 030 000                     | 58,1%  |
| BILLA Mariánské Lázně      |    | ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.                                | 0,5%       | 4,93  | 100,0%     | BILLA, Traficon                                                           | 51 218 000                     | 39,8%  |
| Hypermarket Albert Chrudim |    | ZDR Retail PUSCH s.r.o.                                             | 1,8%       | 6,07  | 100,0%     | Albert                                                                    | 152 794 000                    | 43,9%* |
| Hypermarket Albert Píseň   |    | ZDR Retail PUSCH s.r.o.                                             | 2,8%       | 8,17  | 100,0%     | Albert                                                                    | 189 934 000                    |        |
| Hypermarket Albert Svitavy |    | ZDR Retail PUSCH s.r.o.                                             | 2,2%       | 8,07  | 100,0%     | Albert                                                                    | 240 201 000                    |        |
| Albert Ústí nad Orlicí     |    | ZDR Retail PUSCH s.r.o.                                             | 0,7%       | 7,82  | 100,0%     | Albert                                                                    | 51 419 000                     |        |
| Retail park Rakovník       |    | ZDR Retail Rakovník II s.r.o.                                       | 0,7%       | 1,78  | 100,0%     | TEDi, NKD                                                                 | 78 130 000                     | 48,7%  |
| Kunstdepot Salzburg        |    | kunstdepot GmbH                                                     | 1,9%       | 32,53 | 100,0%     | Museum der Moderne - Rupertinum                                           | 278 596 470                    | 52,7%  |
| Retail park Komárno        |    | ZDR Retail Komárno s.r.o.                                           | 1,9%       | 4,31  | 100,0%     | JYSK, CCC, dm drogerie                                                    | 220 494 675                    | 43,8%  |
| FMZ Wolfsberg              |    | FMZ Wolfsberg GmbH                                                  | 2,6%       | 3,45  | 100,0%     | MÜLLER, C&A, TAKKO, Woolworth                                             | 410 439 945                    | 40,1%  |
| JYSK Havlíčkův Brod        |    | ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.                                    | 0,5%       | 10,95 | 100,0%     | JYSK                                                                      | 42 611 000                     | 38,2%  |
| KiK Chrastava              |    | ZDR Retail Litoměřice s.r.o.                                        | 0,2%       | 1,73  | 100,0%     | KiK                                                                       | 16 734 000                     | 41,7%* |
| Retail park Litoměřice     |    | ZDR Retail Litoměřice s.r.o.                                        | 4,9%       | 5,04  | 100,0%     | Albert, OBI                                                               | 588 774 930                    |        |
| VORUM Voitsberg            |  | FMZ Voitsberg I GmbH, FMZ Voitsberg II GmbH, FMZ Voitsberg III GmbH | 5,5%       | 5,00  | 95,0%      | TEDi, KiK, C&A, TAKKO, BIPA, BILLA, Hervis, dm drogerie, Pepco, FRESSNAPF | 850 170 045                    | 45,4%  |
| Retail park Schwörstadt    |  | ZDR Retail Schwörstadt GmbH                                         | 1,5%       | 3,98  | 100,0%     | ALDI, dm drogerie, KiK                                                    | 271 318 005                    | 50,6%  |
| Logistic park Prešov       |  | ZDR Logistic Prešov s.r.o.                                          | 5,6%       | 7,55  | 100,0%     | Tesco                                                                     | 334 154 580                    | 42,6%  |
| Retail park Pardubice      |  | ZDR Retail Pardubice s.r.o.                                         | 0,9%       | 4,56  | 100,0%     | BILLA, Teta drogerie, Super zoo                                           | 100 911 000                    | 41,7%  |
| Retail park Jičín          |  | ZDR Retail Jičín s.r.o.                                             | 0,7%       | 6,70  | 100,0%     | JYSK, Hecht                                                               | 63 341 000                     | 51,1%  |
| Retail park Vídeň          |  | ZDR Retail W1 GmbH                                                  | 1,8%       | 5,50  | 100,0%     | BILLA, JYSK, BIPA, dm drogerie                                            | 466 426 200                    | 47,1%  |
| BILLA Jičín                |  | ZDR Retail Jičín II s.r.o.                                          | 0,8%       | 4,35  | 100,0%     | BILLA                                                                     | 86 937 000                     | 44,2%  |
| Retail park Opava          |  | ZDR Retail Opava s.r.o.                                             | 3,0%       | 6,41  | 100,0%     | Albert, TEDi                                                              | 246 471 960                    | 47,7%  |
| Retail park Pula           |  | ZDR Retail Beta d.o.o., ZDR Retail Omikron d.o.o.                   | 15,5 %     | 3,90  | 100,0%     | SPAR, Harvey Norman, MÜLLER, DECATHLON, JYSK, TEDi, CCC, KiK, NKD         | 1 993 720 155                  | 42,3%  |
| Retail park Bilovec        |  | ZDR Retail Bilovec s.r.o.                                           | 0,8%       | 4,98  | 100,0%     | Albert, Pepco, Super zoo                                                  | 100 633 000                    | 48,6%  |
| Retail park Stříbro        |  | ZDR Retail Stříbro s.r.o.                                           | 1,3%       | 3,65  | 100,0%     | BILLA, Pepco, KiK                                                         | 162 277 000                    | 38,7%  |
| Retail park Hradec Králové |  | ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.                                    | 5,5%       | 6,33  | 100,0%     | Albert, JYSK, TEDi                                                        | 575 703 915                    | 57,5%  |
| Retail park Most           |  | ZDR Retail Most s.r.o.                                              | 3,3%       | 5,98  | 99,7%      | Albert, TEDi, Action                                                      | 339 972 315                    | 40,0%  |
| Retail park Ostrava-Poruba |  | ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.                                    | 4,1%       | 5,71  | 99,8%      | Albert, Sinsay, Pepco                                                     | 402 405 930                    | 37,9%  |
| Retail park Teplice        |  | ZDR Retail Teplice s.r.o                                            | 3,0%       | 6,47  | 96,3%      | Albert, Action, BENU                                                      | 317 658 405                    | 41,6%  |
| Galeria Bakar Rijeka       |  | ZDR Retail Lambda d.o.o.                                            | 12,7%      | 8,28  | 100,0%     | Harvey Norman, SPAR, MÜLLER                                               | 1 140 628 650                  | 52,0%  |
| Retail park Kunratice      |  | ZDR Retail Kunratice s.r.o.                                         | 0,8%       | 4,20  | 100,0%     | BILLA, Pepco, Traficon                                                    | 95 120 000                     | 58,7%  |
| Retail park Prevalje       |  | ZDR Retail PRSG d.o.o.                                              | 3,1%       | 3,94  | 100,0%     | SPAR, TEDi, JYSK                                                          | 292 523 775                    | 50,4%* |
| Retail park Ravne          |  | ZDR Retail PRSG d.o.o.                                              | 1,2%       | 5,22  | 100,0%     | SPAR, dm drogerie, NKD                                                    | 130 886 445                    |        |
| Retail park Slovenj Gradec |  | ZDR Retail PRSG d.o.o.                                              | 2,0%       | 8,11  | 100,0%     | SPAR, Müller, Hervis                                                      | 221 426 520                    | 54,3%  |
| JYSK Vrchlabí              |  | ZDR Retail Vrchlabí s.r.o.                                          | 0,5%       | 7,90  | 100,0%     | JYSK                                                                      | 48 858 900                     |        |

\* Tento údaj se vztahuje k SPV v němž se nachází více než jedna nemovitost.



## Retail park Slovenj Gradec



Expanze do Slovinska zahájena akvizicí 3 retail parků v severní části země



Vstupem na slovinský trh rozšířila skupina ZDR Investments své portfolio o další evropskou zemi. První akvizicí, která doplnila na jaře 2024 nemovitostní portfolio fondu pro kvalifikované investory, byla hned trojice retail parků ve městech Slovenj Gradec, Ravne a Prevalje. Slovinsko se tak stalo šestým státem, kde ZDR aktivně působí.

Retail park Slovenj Gradec byl dokončen a otevřen na začátku roku 2024. Nachází se v obchodní zóně na severu Slovinska, v oblasti Korutan. O pronajímatelnou plochu téměř 5 000 m² se dělí renomované značky SPAR, Müller a JYSK, doplněné o lokální řetězec Big Bang. Díky přímému napojení na hlavní dopravní tah a komfortnímu parkování včetně krytých stání je retail park vyhledávaným cílem denních nákupů obyvatel regionu.



**Ladislav Sepeši**  
Head of Controlling

Tato transakce nám umožnila vstoupit na nový stabilní trh s vysokým spotřebitelským potenciálem a zároveň rozšířit fond o atraktivní nemovitosti s kvalitním nájemním mixem.

**Stabilita**

Stabilitu retail parku zajišťuje kombinace silných nájemců, atraktivní lokality a kvalitního technického standardu.

**Kolaudace**

Kolaudace retail parku proběhla v únoru 2024. Jedná se o novostavbu v hlavní obchodní zóně severního Slovinska.



Součástí areálu jsou i krytá parkovací stání a dobíjecí stanice pro elektromobily



### Klíčové parametry

| Retail park Slovenj Gradec    |                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|
| Lokalita                      | Slovenj Gradec, Slovinsko              |
| Celková pronajímatelná plocha | 4 882 m²                               |
| Fond                          | Fond kvalifikovaných investorů ZDR FKI |
| SPV                           | ZDR Retail PRSG d.o.o.                 |
| Rok dokončení                 | 2024                                   |
| V majetku fondu               | od 2024                                |
| Počet nájemců                 | 6                                      |
| Nájemci                       | SPAR, Müller, Hervis                   |



WAULT (2024)

8,1 let



### Další informace

Spolu se Slovenj Gradec rozšířily portfolio fondu ZDR FKI také retail park Ravne a retail park Prevalje, obě nemovitosti situované v regionu Korutan v blízkosti rakouských hranic. Zatímco Prevalje je největší z celé trojice s plochou 7 474 m² a širokou skladbou nájemců (např. SPAR, JYSK, dm drogerie nebo Deichmann), Ravne je menší areál o rozloze 2 975 m², ale díky své poloze v hustě obydlené části města hraje významnou roli v každodenním nákupním životě obyvatel.

|                                             |                |
|---------------------------------------------|----------------|
| Tržní ocenění<br>(všechny 3 SI nemovitosti) | 644 836 740 Kč |
| NOI<br>(ročně za všechny 3 SI nemovitosti)  | 45 065 334 Kč  |



Retail park  
Pula



Největší retailová akvizice ve fondech ZDR jako vstupní brána na chorvatský trh



Retail Park Pula je největší nemovitostí v portfoliu fondů skupiny ZDR Investments. Akvizice této nemovitosti na konci roku 2021 znamenala pro skupinu nejen vstup na chorvatský trh, ale i překročení důležitého milníku, šlo o naši 50. nemovitost a současně první projekt v oblasti Istrijského poloostrova.

Areál o rozloze téměř 37 499 m<sup>2</sup> se nachází v největším městě istrijské župy a díky spádové oblasti s více než 100 tisíci obyvateli dosahuje vysoké návštěvnosti po celý rok, nejen v době turistické sezony. Retail park je plně obsazen 57 nájemci včetně renomovaných značek jako SPAR, Harvey Norman a Müller.

Za dobu, co je retail park Pula v majetku fondu, došlo k výraznému nárůstu inkasovaného nájemného o více než 20 %. Atraktivitu investice zvyšují stabilní sektorové diverzifikovaní nájemci, pravidelná indexace nájemních smluv a mimořádně příznivé podmínky financování s fixní sazbou 2,25 % až do roku 2027. Retail park Pula tak patří k nejvýkonnějším aktivům v rámci portfolia fondu.



David Čubr  
CEO

Retail park Pula patří mezi klíčová aktiva našeho fondu kvalifikovaných investorů. Stabilní nájemní mix, pravidelná indexace nájmů a mimořádně příznivé financování zajišťují vysokou výnosnost této investice a významně přispívají ke konsolidované výkonnosti celého portfolia.



Obsazenost

Nemovitost je plně obsazena 57 nájemci a těží ze spádové oblasti přesahující 100 tisíc obyvatel.

Výhodné bankovní financování

Díky fixní úrokové sazbě 2,25 % do roku 2027 generuje retail park Pula vysoký objem hotovostního toku.

Indexace

Výkon nemovitosti podporují pravidelná indexace nájemného a stabilní nájemní mix.



Retail park Pula je největší  
nemovitostí v portfoliu  
fondů skupiny ZDR  
Investments

Klíčové parametry

Retail park Pula

|                               |                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------|
| Lokalita                      | Pula, Chorvatsko                                   |
| Celková pronajimatelná plocha | 37 499 m <sup>2</sup>                              |
| Fond                          | Fond kvalifikovaných investorů ZDR FKI             |
| SPV                           | ZDR Retail Beta d.o.o. a ZDR Retail Omikron d.o.o. |
| Rok dokončení                 | 2020                                               |
| V majetku fondu               | od 2021                                            |
| Počet nájemců                 | 57                                                 |
| Významní nájemci              | SPAR, Harvey Norman, Müller                        |

Obsazenost (2024)

100 %

WAULT (2024)

3,9 let



Pula

Další informace

|                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| Tržní ocenění nemovitosti | 1 993 720 155 Kč |
| NOI                       | 138 489 167 Kč   |



Retail park  
Komárno



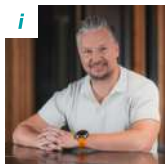
Silný mix diskontních a lokálně ukotvených nájemců



Nákupní park ve slovenském Komárně se stal součástí portfolia fondu kvalifikovaných investorů ZDR FKl jen několik měsíců po svém otevření v roce 2020. Nemovitost zaujme na první pohled zajímavým minimalistickým pojetím, které kombinuje dřevo a sklo, a dokazuje, že i nákupní parky mohou být architektonicky atraktivní.

Budova je rozdělena na osm obchodních jednotek o celkové ploše bezmála 5 000 m<sup>2</sup>, které si pronajímají především prodejny zaměřené na diskontní zboží, oblečení, domácí potřeby a drogerii. Parkoviště s kapacitou 138 nadstandardně velkých míst pro návštěvníky je propojeno se sousední prodejnou potravin Lidl. Oba objekty vzájemně těží ze své blízkosti a přispívají ke zvýšené návštěvnosti celé lokality.

Důležitým faktorem z hlediska investice je spádová oblast, která v tomto případě přesahuje hranice států. Retail park Komárno se nachází v blízkosti Monoštorského mostu, jenž propojuje slovenské Komárno a maďarské Komárom. Díky tomu nákupní park navštěvuje také mnoho zákazníků z Maďarska.



Radek Hladký  
Partner ZDR Investments

Diskontní řetězce v minulosti opakovaně prokázaly mimořádnou odolnost a schopnost růstu i ve slabších fázích ekonomického cyklu. I při poklesu maloobchodních tržeb dokáží růst a zvyšovat svůj obrát. Spolu s prodejnami potravin a zboží denní potřeby proto představují stabilní pilíře našeho portfolia.



Retail park Komárno využívají zákazníci  
ze Slovenska i Maďarska, kteří mají  
díky novému Monoštorskému mostu  
(otevřenému v roce 2020) snadný přístup  
do celé obchodní zóny

Diskontní zboží

Největší podíl z celkové plochy retail parku v Komárně si pronajímají prodejci zaměřeni na diskontní zboží. Ti jsou – po prodejcích potravin – druhou nejvýznamnější skupinou nájemců v rámci fondu kvalifikovaných investorů z hlediska pronajaté plochy.

Obchodní centrum města

Nákupní park se nachází v nové obchodní zóně města, která je díky Monoštorskému mostu přímo propojena s Maďarskem. Klastř retail parku, několika hypermarketů a dalších maloobchodních provozoven vytváří synergický efekt, který přispívá ke zvýšení návštěvnosti a celkové atraktivity celé oblasti.



Klíčové parametry

Retail park Komárno

|                               |                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|
| Lokalita                      | Komárno, Slovensko                     |
| Celková pronajímatelná plocha | 4 525 m <sup>2</sup>                   |
| Fond                          | Fond kvalifikovaných investorů ZDR FKl |
| SPV                           | ZDR Retail Komárno s.r.o.              |
| Rok dokončení                 | 2020                                   |
| V majetku fondu               | od 2020                                |
| Počet nájemců                 | 13                                     |
| Významní nájemci              | JYSK, CCC, GATE, dm drogerie           |

Obsazenost (2024)

100 %

WAULT (2024)

4,3 let



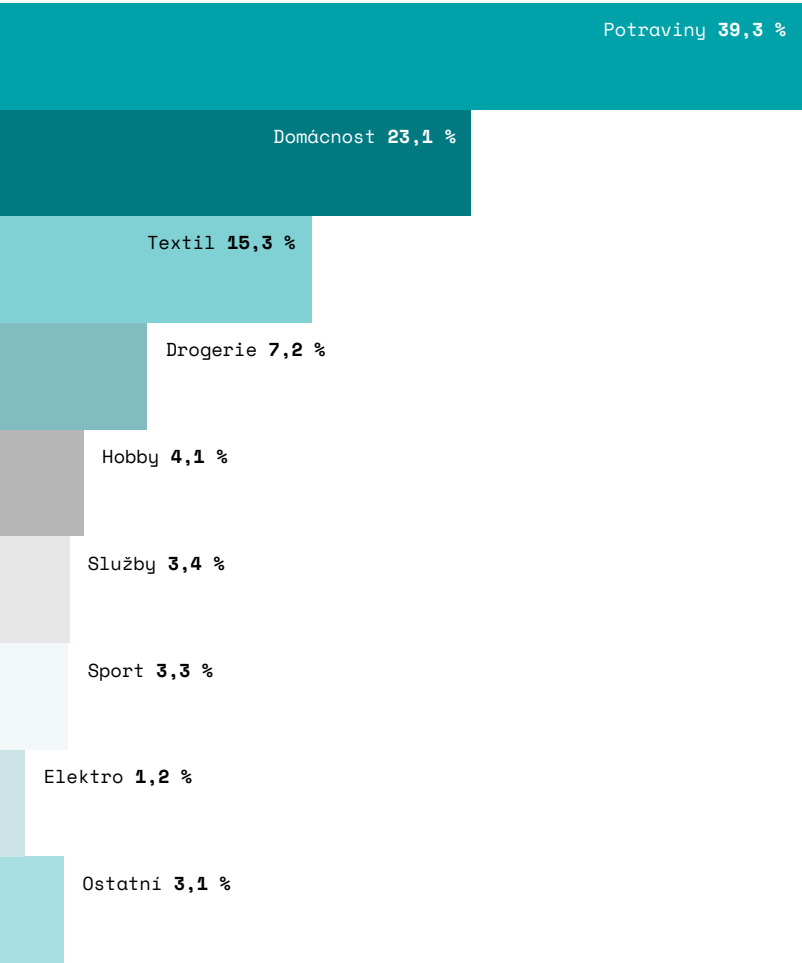
Další informace

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Tržní ocenění nemovitosti | 220 494 675 Kč |
| NOI                       | 15 609 182 Kč  |



# Struktura portfolia fondu ZDR FKI

Retailové plochy dle segmentu



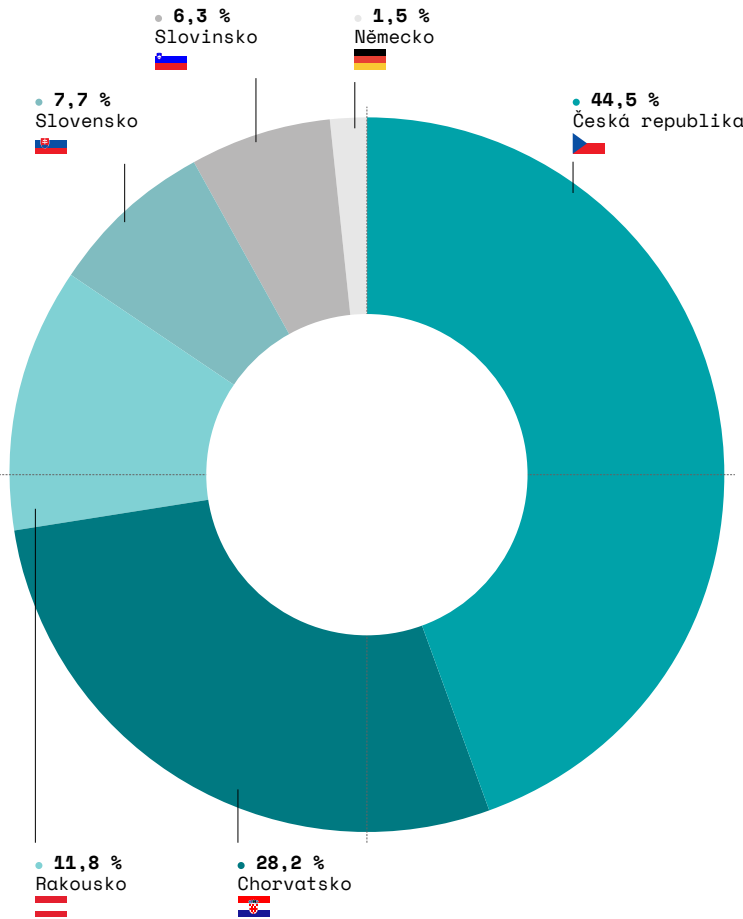
Struktura pronajímaných retailových ploch dle segmentu

| Segment          | Počet nájemců | Plocha v % | WAULT |
|------------------|---------------|------------|-------|
| Potraviny        | 13            | 39,27%     | 6,13  |
| Domácnost        | 16            | 23,07%     | 5,72  |
| Textil/Obuv      | 30            | 15,32%     | 3,57  |
| Drogerie/Lékárna | 9             | 7,19%      | 4,21  |
| Hobby            | 8             | 4,11%      | 6,39  |
| Služby           | 33            | 3,36%      | 5,48  |
| Sport            | 3             | 3,29%      | 4,13  |
| Elektro          | 4             | 1,19%      | 5,82  |
| Ostatní          | 42            | 3,21%      | 4,84  |

39,3 %

Fond ZDR FKI vyniká vysokým podílem nájemců v potravinářském segmentu.

Portfolio podle zemí



Plán geografického rozšiřování portfolia fondu ZDR FKI se opírá jak o důkladnou znalost lokálních trhů, tak o úzkou spolupráci s našimi nájemci a jejich zkušeností s cílovými trhy.

Nemovitosti fondu se aktuálně nacházejí v šesti zemích Evropské unie. V roce 2024 jsme vstoupili do Slovinska, konkrétně do oblasti poblíž rakouských hranic, která vykazuje podobné ekonomické a spotřebitelské charakteristiky jako sousední Rakousko.

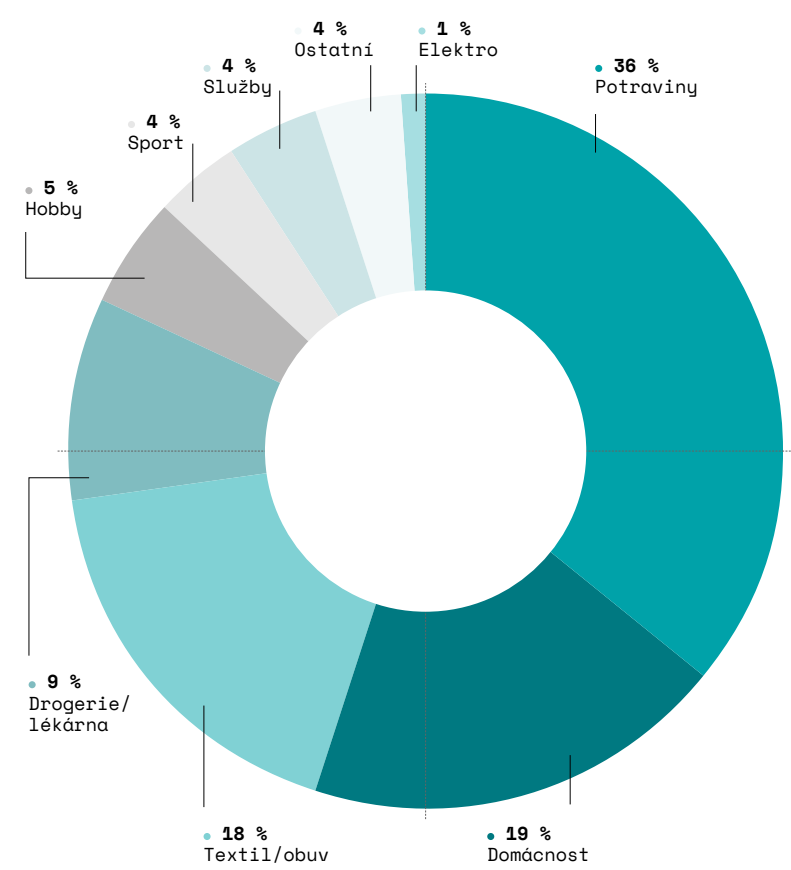
Slovinsko má HDP na obyvatele srovnatelné s Českou republikou a dlouhodobě patří mezi nejvýkonnější ekonomiky z nových členských států, které vstoupily do EU po roce 2004.

Top 10 retailparků z portfolia FKI podle plochy (m²)

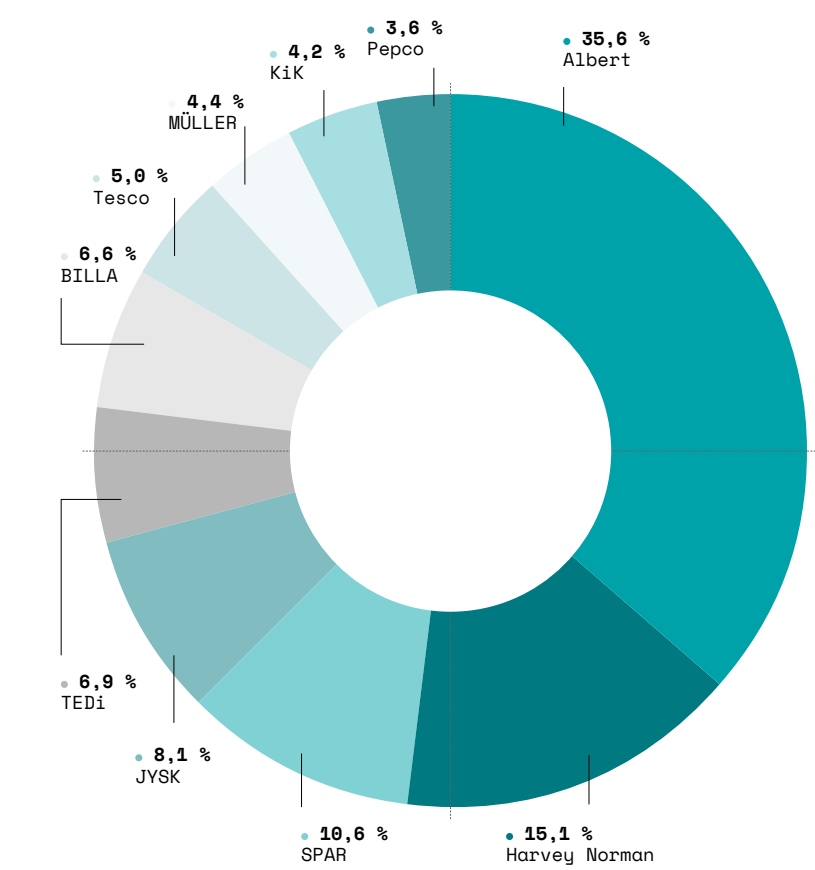
| Retail park           | Země | SPV                                                                 | Plocha v % | WAULT | Obsazenost | Počet nájemců | V portfolio od roku | Vybrání nájemci             | Tržní ocenění nemovitostí (Kč) | LTV   |
|-----------------------|------|---------------------------------------------------------------------|------------|-------|------------|---------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------|
| Pula                  |      | ZDR Retail Beta d.o.o., ZDR Retail Omikron d.o.o.                   | 15,50%     | 3,90  | 100,00%    | 57            | 2021                | SPAR,Harvey Norman, MÜLLER  | 1 993 720 155                  | 42,3% |
| Galerija Bakar Rijeka |      | ZDR Retail Lambda d.o.o.                                            | 12,70%     | 8,28  | 100,00%    | 21            | 2023                | Harvey Norman, SPAR, MÜLLER | 1 140 628 650                  | 52,0% |
| Hradec Králové        |      | ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.                                    | 5,50%      | 6,33  | 100,00%    | 30            | 2022                | Albert, JYSK, TEdi          | 575 703 915                    | 57,5% |
| VORUM Voitsberg       |      | FMZ Voitsberg I GmbH, FMZ Voitsberg II GmbH, FMZ Voitsberg III GmbH | 5,50%      | 5,00  | 95,00%     | 22            | 2021                | BILLA, C&A, HERVIS          | 850 170 045                    | 45,4% |
| Litoměřice            |      | ZDR Retail Litoměřice s.r.o.                                        | 4,90%      | 5,04  | 100,00%    | 4             | 2020                | Albert, OBI                 | 588 744 930                    | 41,7% |
| Ostrava-Poruba        |      | ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.                                    | 4,10%      | 5,71  | 99,80%     | 24            | 2022                | Albert, Sinsay, Pepco       | 402 405 930                    | 37,9% |
| Most                  |      | ZDR Retail Most s.r.o.                                              | 3,30%      | 5,98  | 99,70%     | 23            | 2022                | Albert, TEdi, Action        | 339 972 315                    | 40,0% |
| Prevalje              |      | ZDR Retail PRSG d.o.o.                                              | 3,10%      | 3,94  | 100,00%    | 16            | 2024                | SPAR, TEdi, JYSK            | 292 523 775                    | 50,4% |
| Teplice               |      | ZDR Retail Teplice s.r.o.                                           | 3,00%      | 6,47  | 96,30%     | 25            | 2022                | Albert, Action, BENU        | 317 658 405                    | 41,6% |



Podíl nájemného podle segmentu



Top 10 nájemců podle plochy



746,5 mil. Kč

Díky novým akvizicím, téměř stoprocentní obsazenosti nájemci, aktivní správě smluv a indexačním doložkám vzrostlo inkasované nájemné meziročně o více než 13 %.



Ravne, Slovinsko





# Udržitelnost a společenská odpovědnost

Fond kvalifikovaných investorů ZDR Investments měl ke konci roku 2024 ve svém portfoliu 42 nemovitostí napříč šesti evropskými zeměmi. S růstem portfolia roste i naše odpovědnost, a to nejen vůči investorům, ale i nájemcům, místním komunitám a životnímu prostředí. Udržitelné podnikání a investování chápeme jako základní pilíř našeho přístupu.

Usilujeme o provoz budov s minimální spotřebou energií a vody. už před akvizicí hodnotíme nemovitosti z hlediska jejich potenciálu pro udržitelné hospodaření, a ve fázi správy se zaměřujeme na optimalizaci provozních nákladů i spotřeby energií. Instalujeme solární panely na střechy nemovitostí fondu, jejichž produkce díky rozsahu portfolia významně přispívá ke snížení uhlíkové stopy. Naše kroky potvrzují i mezinárodní environmentální certifikace, jako například BREEAM.

Náš přístup k udržitelnosti je komplexní. Kromě ochrany životního prostředí se soustředíme i na vztahy s partnery a komunitami. Věříme, že jen společně lze vytvářet prostředí, ve kterém chceme dlouhodobě žít a podnikat. Zavazujeme se k otevřené komunikaci a transparentnosti. Proto jsme zavedli jasná pravidla pro sběr, ověřování a reporting dat a vyčlenili odpovídající kapacity k jejich naplňování.

**Náš přístup k udržitelnosti je komplexní. Kromě ochrany životního prostředí se soustředíme i na vztahy s partnery a komunitami.**



1

## Udržitelnost nemovitostí

Správa nemovitostního portfolia s sebou nese významnou environmentální odpovědnost. Proto klademe důraz na to, aby provoz našich nemovitostí minimalizoval dopad na životní prostředí. Zaměřujeme se na energetickou efektivitu a systematicky vyhledáváme možnosti, jak snížit spotřebu zdrojů a emise skleníkových plynů.

### Solární panely

Na střechách vybraných objektů budujeme fotovoltaické elektrárny, které přispívají ke snižování odběru energie ze sítě a posilují energetickou soběstačnost budov.

#### Instalovaná FVE v roce 2024

|                 | Memovitost                 | Instalovaný výkon FVE (kWp) |
|-----------------|----------------------------|-----------------------------|
| Česká republika | Hypermarket Albert Přerov  | 195,98                      |
|                 | Retail park Rakovník       | 49,92                       |
|                 | Retail park Teplice        | 382,88                      |
|                 | Retail park Stříbro        | 99,9                        |
| Rakousko        | Retail park Wolfsberg      | 389,84                      |
| Slovensko       | Logistic park Prešov       | 420,25                      |
| Slovinsko       | Retail park Slovenj Gradec | 300                         |

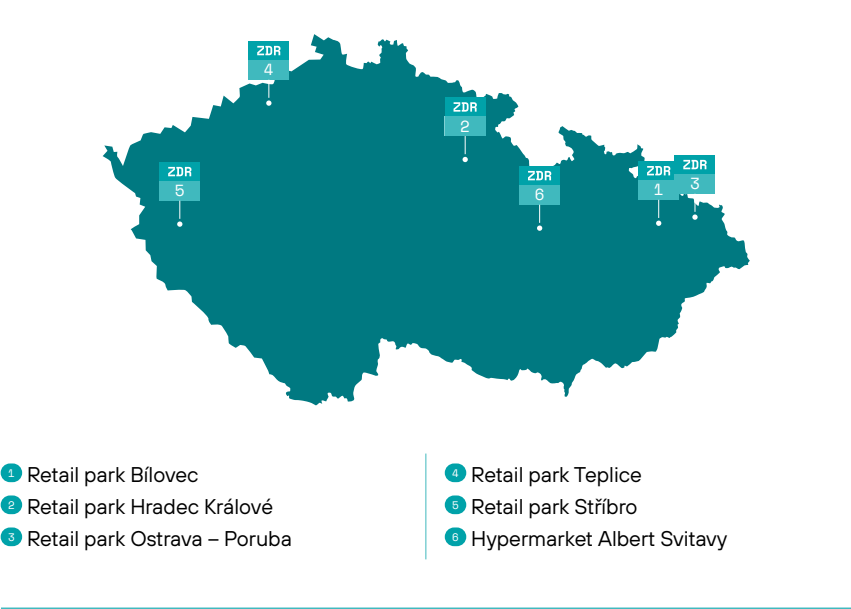
### BREEAM certifikace

Ekologickou kvalitu spravovaných nemovitostí potvrzujeme prostřednictvím certifikací podle mezinárodní metodiky BREEAM In-Use.

#### Příklady opatření v rámci certifikace BREEAM In-use

- Instalace čidel CO<sub>2</sub> do prodejen
- Redukce průtoku vody (umyvadla, sprchy, WC)
- Detekce úniku vody
- Dálkově odečitatelné vodoměry
- Instalace stojanů na kola (pod zastřešením)
- Optimalizace spouštění chlazení a větrání
- Strategie adaptace budovy na klimatické změny
- Posouzení přírodních rizik
- Posouzení ekologa (využití půdy, biodiverzita)
- Výsadba stromů a keřů
- Instalace ptačích budek
- Instalace hmyzích hotelů
- Účinné sečení trávy
- Hydrologické posouzení
- Měření vnitřního i venkovního osvětlení

#### I. etapa nemovitostí procházející certifikací BREEAM In-use



V roce 2024 byl celkový instalovaný výkon FVE v portfoliu ZDR FKI 1,76 MWp, což odpovídá roční spotřebě 600 průměrných českých domácností



2

## Společenská odpovědnost

Výkonnost fondu posuzujeme nejen podle finančních výsledků, ale i podle toho, jaký má dopad na své okolí. Naší prioritou je udržovat otevřenou a konstruktivní komunikaci s nájemci a přispívat k rozvoji komunit v místech, kde působíme.

#### Spolupráce s nájemci

Sdílíme s nájemci osvědčené přístupy k úspornému provozu a zapojujeme je do společných projektů v oblasti udržitelnosti.

#### Facility Management

Díky vlastnímu týmu správy nemovitostí zajišťujeme kvalitní, bezpečný a efektivní provoz, který reflektuje aktuální i budoucí potřeby uživatelů.

#### Green lease dodatky

Do nájemních smluv postupně začleňujeme tzv. green lease dodatky, které obě smluvní strany motivují ke spolupráci na šetrném užívání prostor.

2

## Řízení společnosti

Efektivní správa fondu je založena na pevných principech řízení a interní kontroly. Na všech úrovních klademe důraz na odpovědné rozhodování, jasně definované procesy a datovou přesnost.

#### Reporting

Investorům pravidelně poskytujeme transparentní informace o vývoji fondu, včetně konkrétních kroků v oblasti ESG.

#### Jasná organizační struktura

Naše organizační uspořádání podporuje efektivní rozhodovací procesy a zajišťuje odpovědnost napříč celou strukturou fondu.



# Certifikace BREEAM In-use

## Retail park Hradec Králové – Hypermarket Albert



Retail park Hradec Králové je součástí portfolia fondu kvalifikovaných investorů od roku 2022, kdy byl odkoupen jako kompletně revitalizovaný objekt od developerské společnosti Traxial a.s.

Největší polohu si zde pronajímá hypermarket Albert, který v rámci rekonstrukce uvedl v retail parku nový koncept tržnice s moderním chladícím systémem. Díky inovacím a novému vybavení snížil obchod spotřebu elektřiny o třetinu.

V roce 2024 byl retail park vybrán společně s retail parky Bílovec, Ostrava – Poruba, Teplice, Svitavy a Stříbro do pilotního projektu certifikace BREEAM In-use na úroveň Very Good. V rámci přípravy byla implementována v roce 2024 celá řada opatření v okolí retail parku i v samotné budově. Certifikát BREEAM In-use byl nemovitosti udělen dne 21. 3. 2025.



**Marcela Fujanová**  
ESG manažerka

Certifikace BREEAM naplňuje cíle udržitelného rozvoje zaměřené na udržitelná města a obce (SDG 11), odpovědnou výrobu a spotřebu (SDG 12) a opatření v oblasti klimatu (SDG 13). Zavedená opatření pomáhají snižovat environmentální dopady budovy, zlepšují její provozní efektivitu, podporují zdravé vnitřní prostředí, energetickou úspornost a efektivní využívání zdrojů.

**Podpora biodiverzity**

Na základě posudku ekologa byla u nemovitosti aplikována opatření na podporu biodiverzity. Konkrétně se jedná o výsadbu stromů a keřů, instalaci budek pro ptáky a hmyzí hotel.

**10 %** zelené plochy

**Snížení spotřeby energií a vody**

V budově Hypermarket Albert byly v roce 2024 instalovány detektory úniku vody, dálkově odečitatelné vodoměr a redukce průtoku vody ve vodovodních kohoutcích a sprchách. Byl optimalizován časový program chlazení a větrání. Všechna opatření se realizují s cílem optimalizovat spotřebu energií a vody a zlepšit podmínky pro nájemce i místní komunity.



Retail park Hradec Králové je jednou ze čtyř nemovitostí fondu, které byly zařazeny do pilotního projektu certifikace BREEAM In-use: Very Good



### Klíčové parametry

|                               |                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|
| Retail park Hradec Králové    |                                        |
| Lokalita                      | Hradec Králové, Česká republika        |
| Celková pronajimatelná plocha | 13 353 m²                              |
| Fond                          | Fond kvalifikovaných investorů ZDR FKI |
| SPV                           | ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.       |
| Rok dokončení                 | 2022                                   |
| V majetku fondu               | od 2022                                |
| Počet nájemců                 | 30                                     |
| Významní nájemci              | Albert, JYSK, TEDi                     |



WAULT (2024)

6,3 let



### BREEAM certifikát

Certifikace BREEAM In-use na úrovni Very Good hodnotí vliv objektu na životní prostředí a posuzuje stavbu komplexně v deseti kategoriích, mezi které patří energie, zdraví a vnitřní prostředí, inovace, využití půdy, materiály, management, znečištění, doprava, odpad a voda. Získání této certifikace zvyšuje atraktivitu staveb pro investory.



# Instalace fotovoltaické elektrárny

## Logistic Park Prešov



Fond kvalifikovaných investorů skupiny ZDR Investments buduje stabilní portfolio s důrazem na komerční retailové nemovitosti s významným podílem prodejců potravin. Kromě klasických retail parků je však součástí portfolia fondu i několik strategických objektů jiného typu, a Logistic Park Prešov je jedním z nich.

Ačkoliv se jedná z definice o průmyslovou budovu, k retailu má velmi blízko. Největší podíl pronajimatelné plochy v tomto areálu si totiž pronajímá potravinářský řetězec Tesco, který zde provozuje své distribuční centrum pro obchodní síť ve středním a východním Slovensku. Dalším významným nájemcem je společnost PPG, která je předním světovým výrobcem nátěrových hmot.

Logistické centrum z roku 2008 je certifikováno pro skladování jak suchého, tak i chlazeného zboží a díky své infrastruktuře splňuje přísné nároky potravinářské logistiky.



**Karol Balogh**  
Property Asset Manager – Slovensko

Vzhledem k energeticky náročnému provozu logistického centra, zejména kvůli chlazení potravin, představuje instalace fotovoltaické elektrárny důležitý krok směrem k udržitelnosti. Díky ní dokážeme zhruba čtvrtinu spotřeby pokrýt z vlastních obnovitelných zdrojů.



# Logistic Park Prešov je největší nemovitostí fondu kvalifikovaných investorů ZDR Investments na Slovensku

## Instalace fotovoltaické elektrárny

Na střeše Logistic Parku Prešov jsme v roce 2024 nainstalovali fotovoltaické panely o celkové kapacitě 420 kWp, které ročně vyprodukují přibližně 490 MWh obnovitelné elektrické energie. Veškerá vyrobená elektřina se spotřebuje v areálu, čímž přispějeme ke snížení emisí a k lepší energetické efektivitě budovy. Tato fotovoltaická elektrárna patří mezi naše největší v rámci fondu.

## Významný zdroj energie

Budova je vybavena výkonnými větracími a chladicími systémy, jelikož slouží mimo jiné k uskladnění potravin. Díky instalaci fotovoltaického systému se v roce 2025 předpokládá pokrytí asi 25 % spotřeby elektřiny budovy z tohoto zdroje.

## Klíčové parametry

### Logistic park Prešov

|                               |                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|
| Lokalita                      | Petrovany, Slovensko                   |
| Celková pronajimatelná plocha | 13 406 m <sup>2</sup>                  |
| Fond                          | Fond kvalifikovaných investorů ZDR FKI |
| SPV                           | ZDR Logistic Prešov s.r.o.             |
| Rok dokončení                 | 2008                                   |
| V majetku fondu               | od 2021                                |
| Počet nájemců                 | 5                                      |
| Významní nájemci              | Tesco                                  |

### Obsazenost (2024)

100 %

### WAULT (2024)

7,6 let



### Úspora elektrické energie

V souladu s důrazem fondu na dlouhodobou udržitelnost byla v minulém roce na střeše budovy instalována fotovoltaická elektrárna, která pokryje přibližně 25 % celkové spotřeby elektřiny areálu. Vyrobená energie odpovídá roční průměrné spotřebě 160 až 200 domácností.



# Instalace fotovoltaické elektrárny

## Retail park Wolfsburg



Retail park Wolfsburg je součástí portfolia fondu kvalifikovaných investorů od roku 2020. Jedná se o zavedený nákupní park, který funguje již od roku 2016. Díky lokalitě v samotném srdci města Wolfsburg, přímo na křižovatce dvou hlavních dopravních tahů, je výborně dostupný jak pro místní obyvatele, tak i pro návštěvníky z širšího okolí. Výhodná poloha v kombinaci s pestrrou nabídkou maloobchodních jednotek přispívá k trvale vysoké návštěvnosti a stabilní výkonnosti tohoto retailového objektu.

Wolfsberg je s populací přesahující 25 tisíc obyvatel třetím největším městem rakouské spolkové země Korutany. Díky své velikosti, infrastruktuře a spádovému území hraje významnou roli v regionální ekonomice, což z něj činí ideální lokalitu pro maloobchodní provozy a dlouhodobé realitní investice.

V roce 2024 došlo k významnému milníku v rámci udržitelného rozvoje fondu – na střechách všech budov tvořících nákupní park Wolfsburg byly instalovány fotovoltaické panely. Tento krok je součástí širší strategie fondu zaměřené na podporu obnovitelných zdrojů energie a snižování uhlíkové stopy portfolia. Instalací solárních panelů v retail parku Wolfsburg bylo zároveň završeno kompletní pokrytí rakouské části portfolia fotovoltikou.



**Marcela Fujanová**  
ESG manažerka

Instalace fotovoltaické elektrárny na střechě retail parku ve Wolfsburgu přispívá k naplňování cílů udržitelného rozvoje OSN, zejména pak SDG 7 – Cenově dostupná a čistá energie a SDG 13 – Opatření v oblasti klimatu. FVE nejenže snižuje uhlíkovou stopu nemovitosti, ale také přispívá k dlouhodobé udržitelnosti portfolia fondu.

**Instalace fotovoltaické elektrárny**

Na střechě retail parku v rakouském Wolfsburgu jsme v roce 2024 nainstalovali fotovoltaické panely o celkové kapacitě 389 kWp, které ročně vyprodukují 370 MWh. Vyrobená elektřina není spotřebována na místě, nýbrž se prodává do distribuční sítě.

6 443 m²

střešní plocha

42,51 t

roční úspora CO<sub>2</sub>

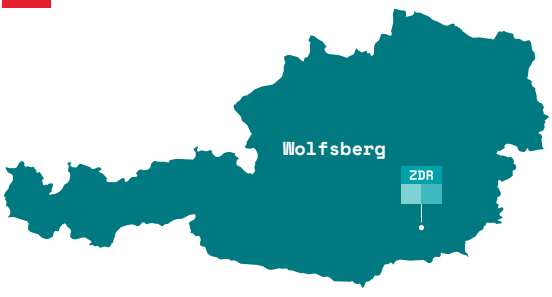


## Instalace FVE ve Wolfsburgu znamenala 100% pokrytí rakouského portfolia solárními panely



### Klíčové parametry

|                               |                                        |
|-------------------------------|----------------------------------------|
| Retail park Wolfsburg         |                                        |
| Lokalita                      | Wolfsberg, Rakousko                    |
| Celková pronajimatelná plocha | 6 355 m²                               |
| Fond                          | Fond kvalifikovaných investorů ZDR FKI |
| SPV                           | FMZ Wolfsburg GmbH                     |
| Rok dokončení                 | 2016                                   |
| V majetku fondu               | od 2020                                |
| Počet nájemců                 | 12                                     |
| Významní nájemci              | Müller, TAKKO, C&A, Woolworth          |



**Snížení emisí CO<sub>2</sub>**

Elektrická energie vyrobené fotovoltikou elektrárnou ve Wolfsburgu odpovídá spotřebě 123 průměrných rakouských domácností. Ve srovnání s výrobou elektřiny z neobnovitelných zdrojů zde instalované fotovoltaické panely ročně ušetří zhruba 42 tun CO<sub>2</sub>.



**Uvolňování měnové politiky, růst globálních trhů podporovaný rozvojem umělé inteligence, ale i přetrvávající geopolitické napětí. To byla hlavní témata formující ekonomický obraz roku 2024.**

## Komentář k trhu a makroekonomický výhled

Centrální banky po dvou letech měnových restrikcí začaly snižovat základní úrokové sazby, nicméně jejich výchozí pozice do dalších období nejsou zcela shodné. Evropská centrální banka, následující slábnoucí ekonomickou aktivitu svých klíčových ekonomik, snížila základní depozitní sazbu na 2 % a je přesvědčená o udržitelném zkrocení inflačních tlaků. Oproti tomu americký FED vyčkává a stále drží sazby na restriktivní úrovni a jen stěží předpokládat, že v období celních válek, slábnoucího dolaru a nepředvídatelných kroků Donalda Trumpa, může dojít ke změně postoje centrální banky.

Jednoznačnější měnově-politický postup ECB je hlavním zdrojem růstu transakční aktivity na trhu komerčních nemovitostí. Český trh, který patřil mezi nejvíce aktivní, zaznamenal v roce 2024 nárůst investic o 45 % a očekává se, že tento trend bude pokračovat i letos. Jen za první čtvrtletí byly uzavřeny nemovitostní transakce na úrovni dvou třetin celkového dosaženého objemu za rok 2024. Očekává se, že výše investic by v roce 2025 mohla atakovat 4 mld. EUR, což by překonalo historicky nejsilnější roky 2016 a 2017. Aktivitu českého trhu nadále podporují domácí investoři, kteří stojí za naprostou většinou transakcí a poskytují trhu vysokou míru likvidity. Ve srovnání s jinými zeměmi je Česká republika unikátní v počtu privátních fondů investujících do nemovitostí.

Ústup inflace a postupný pokles sazeb vede k nižší atraktivitě nástrojů peněžního trhu a investoři čím dál tím více vyhledávají realitní fondy jako vhodný nástroj pro zhodnocení prostředků. Více likvidity a vyšší transakční aktivita vedou v konečném důsledku ke stabilizaci výnosových měr, v některých případech dokonce k jejich mírnému poklesu (růstu hodnoty aktiv). Jedním z takových sektorů byly retail parky, které v posledních letech zaznamenávají stále vyšší popularitu a dále jsou podporovány vývojem spotřebitelské poptávky a spotřebními návyky.

Pozitivní vývoj na českém trhu následují i klíčové evropské trhy. Německo, značně zasažené vývojem měnové politiky, po dvou letech kontrakce zaznamenává obrat v trendu. Nájemné se navrátilo k růstu a výnosové míry zůstávají stabilní nebo klesají, a to především v nejvíce zasaženém sektoru kancelářských nemovitostí. Zlepšení situace do jisté míry podpořila nepřehlednost kroků administrativy Donalda Trumpa mající za následek rotaci některých investorů z USA do Evropy. I proto se napříč Evropou navýšil podíl zahraničních investorů.

David Čubr  
Investiční manažer



# Klíčové finanční informace

Vybrané finanční ukazatele z auditované výroční zprávy

Podfond dosáhl ke konci roku 2024 hospodářský výsledek +65 049 tis. Kč. Za předpokladu plné rekondiliace účetních výkazů do podoby IFRS 9 (přecenění finančních investic do výkazu zisku a ztrát, nikoliv do vlastního kapitálu) činí výsledek hospodaření +467 854 tis. Kč, což představuje meziroční nárůst +10,5 %. Celková bilanční suma ke konci roku 2024 činí 7 675 391 tis. Kč (+21,5 %). Hlavními položkami aktiv jsou pohledávky za bankami (11,3 %),

pohledávky za nebankovními subjekty reprezentované úvěry za nemovitostními společnostmi v jeho majetku (22,7 %) a samotné majetkové účasti (65,5 %). Vlastní kapitál dosáhl úrovně 6 726 565 tis. Kč a představuje čistou hodnotu aktiv přiřaditelnou k vlastníkům investičních akcií vydávaných podfondem.

## Rozvaha k 31. prosinci 2024

### Aktiva

| tis. Kč                                           | Poznámka | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|---------------------------------------------------|----------|---------------------|----------------------|
| 3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 6.1      | 862 305             | 580 779              |
| V tom: a) splatné na požádání                     |          | 107 418             | 66 500               |
| b) ostatní pohledávky                             |          | 754 887             | 514 279              |
| 4. Pohledávky za nebankovními subjekty            | 6.2      | 1 738 454           | 1 234 486            |
| V tom: b) ostatní pohledávky                      |          | 1 738 454           | 1 234 486            |
| 8. Účasti s rozhodujícím vlivem                   | 6.3      | 5 058 036           | 4 459 639            |
| 11. Ostatní aktiva                                | 6.4      | 9 277               | 37 942               |
| 11. Náklady a příjmy příštích období              | 6.5      | 7 319               | 466                  |
| Aktiva celkem                                     |          | 7 675 391           | 6 313 312            |

### Pasiva

| tis. Kč                                                         | Poznámka | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|-----------------------------------------------------------------|----------|---------------------|----------------------|
| 4. Ostatní pasiva                                               | 6.6      | 249 665             | 157 004              |
| V tom: a) závazky - neemitované akcie                           |          | 95 373              | 33 911               |
| d) ostatní pasiva                                               |          | 154 292             | 123 093              |
| 5. Výnosy a výdaje příštích období                              | 6.7      | 219 833             | 225 728              |
| 7. Podřízené závazky                                            | 6.8      | 479 328             | 0                    |
| V tom: a) podřízené emitované dluhopisy                         |          | 479 328             | 474 672              |
| 8. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií       | 6.9      | 6 726 565           | 5 455 908            |
| V tom: a) obdoba kapitálových fondů                             |          | 5 134 037           | 4 337 234            |
| b) ostatní úplný výsledek hospodaření                           |          | 1 880 053           | 1 482 763            |
| V tom: oceňovací rozdíly                                        |          | 1 880 053           | 1 482 763            |
| c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období |          | -357 089            | 121 176              |
| d) rezervní fondy                                               |          | 6 000               | 0                    |
| e) zisk/ztráta za účetní období                                 |          | 63 564              | -485 265             |
| Pasiva celkem                                                   |          | 7 675 391           | 6 313 312            |

## Nárůst zisku

+ 467,9 mil. Kč  
(+ 10,5 % meziročně)

### Čistá hodnota aktiv (NAV)

6,73 mld. Kč

### Bilanční suma

+ 7,68 mld. Kč

## Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. prosince 2024

|                                                                      | Poznámka | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|----------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|----------------------|
| Výnosy z úroků a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady | 6.11     | 77 171              | 62 660               |
| 1. Výnosy z úroků a podobné výnosy                                   |          | 119 061             | 104 687              |
| 2. Náklady na úroky a podobné náklady                                |          | -41 890             | -42 027              |
| Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize          | 6.12     | 721                 | -250                 |
| 4. Výnosy z poplatků a provizí                                       |          | 918                 | 1                    |
| 5. Náklady na poplatky a provize                                     |          | -197                | -251                 |
| 6. Zisk nebo ztráta z finančních operací                             | 6.13     | 190 984             | -381 173             |
| V tom a) výnosy z finančních operací                                 |          | 536 682             | 241 056              |
| b) ostatní finanční náklady                                          |          | -345 698            | -622 229             |
| Ostatní provozní výnosy a náklady                                    | 6.14     | -24 994             | -3 572               |
| 7. Ostatní provozní výnosy                                           |          | 0                   | 18                   |
| 8. Ostatní provozní náklady                                          |          | -24 994             | -3 590               |
| 9. Správní náklady                                                   | 6.15     | -178 833            | -165 227             |
| V tom b) ostatní správní náklady                                     |          | -178 833            | -165 227             |
| Výnosy celkem                                                        |          | 656 661             | 345 762              |
| Náklady celkem                                                       |          | -591 612            | -833 323             |
| 10. Zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním                  |          | 65 049              | -487 561             |
| 23. Daň z příjmů                                                     | 6.16     | -1 485              | 2 296                |
| 24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění                     |          | 63 564              | -485 265             |



# Zpráva auditora a účetní závěrka ZDR Investments SICAV a.s.

## Prohlášení statutárního orgánu

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti ZDR Investments SICAV a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2024, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 25.dubna 2025

**Romanem Latuske**  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady ZDR Investments investiční společnost a.s.

## Profil společnosti

### Základní údaje o Společnosti

ZDR Investments SICAV a.s. IČO: 064 21 091  
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“)

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním v souladu s ust. § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ust. § 2 odst. 2 zákona š. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění přijetím stanov dne 29. května 2017.  
Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12. září 2017. Společnost byla zapsána 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 20. července 2017.

### Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

### LEI Společnosti

3157007F21XKI9OE9C36

### Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 60,- Kč.

### Cenné papíry vydávané Společností

Druh cenného papíru: Zakladatelské akcie (Kmenová)  
Form: Akcie na jméno  
Podoba: Listinná

Počet emitovaných akcií k 31.12.2024: 60  
Podíl na zapisovaném základním kapitálu: 100 %

### Omezení převoditelnosti

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

### Statutární orgány Společnosti

**Jediný člen správní rady do 31. 8. 2024:**  
CODYA investiční společnost, a.s.  
IČO: 068 76 897  
**Sídlo:** Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923  
**Den vzniku funkce:** 1. listopadu 2019

**Pověřený zmocněnec:**  
Ing. Robert Hlava (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)

**Jediný člen správní rady od 1. 9. 2024:**  
ZDR Investments investiční společnost a.s.  
IČO: 216 84 294  
**Sídlo:** Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28908  
**Při výkonu funkce zastupuje:** Roman Latuske, Ing. Ondřej Sychrovský

**Pověření výkonem některých činností**  
Administrátor Společnosti pověřil vnitřním auditem společnost ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999.

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

Jediný člen správní rady Společnosti pověřil výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu společnost 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 společnost NIRRIŠ s.r.o., advokátní kancelář, 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. C 416291 (vznikla odstěpením, 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.  
.S účinností od 1.9.2024 byla uzavřena smlouva o administraci investičního fondu mezi ZDR Investments investiční společnost a.s., se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 216 84 294, a CODYA investiční společnost, a.s., se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 06876897 a ZDR Investments SICAV a.s., se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06421091.

# Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2024

### Základní údaje o Společnosti

ZDR Investments SICAV a.s. (dále jen „Společnost“) 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. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12. září 2017. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF, dne 20. července 2017.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je ZDR Investments investiční společnost a.s. (dále jen „Statutární orgán“). Administraci Společnosti provádí CODYA investiční společnost, a.s.

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

### Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů. Investičním cílem Společnosti v roce 2024 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfondu. Společnost jako taková neprovádí investiční činnost.

Výsledky hospodaření Společnosti 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.

### Hospodaření Společnosti v roce 2024

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále jen „účetní období“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.



Stav majetku Společnosti

**Aktiva**  
Společnost k 31.12.2024 evidovala aktiva v celkové výši 60,- Kč.

**Pasiva**  
Celková pasiva Společnosti jsou k 31.12.2024 ve výši 60,- Kč.

Výhled pro rok 2025

Společnost nadále nebude vykonávat žádnou činnost. Hospodaření Společnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Společnosti, ke kterému Společnost vydala zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně pro Společnost a pro jednotlivé podfondy. Výhled pro rok 2025 činnosti podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách.

V Brně dne 25. dubna 2025

*[Podpis]*

**Romanem Latuske**  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady ZDR Investments investiční společnost a.s.

# Zpráva o vztazích za účetní období roku 2024

Údaje o ovládnání

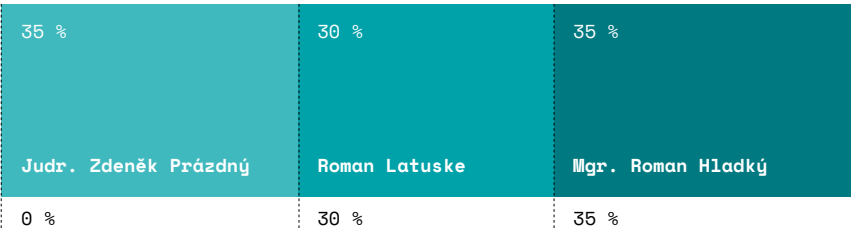
- ZDR Investments SICAV a. s., IČO: 06421091, se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 22826 (dále jen „Společnost“) je osobou ovládanou těmito fyzickými osobami:
- JUDr. Zdeněk Prázdný**, nar. 18.04.1960, trvale bytem Ohradní 1353/33, Michle, 140 00 Praha 4, který upsal 21 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představovali 35 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,
  - Roman Latuske**, nar. 24.09.1973, trvale bytem V Kopci 320, Chlomek, 252 06 Petrov, který upsal 18 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představovali 30 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,
  - Mgr. Radek Hladký**, nar. 16.04.1976, trvale bytem Šlechtitelská 992, Klánovice, 190 14 Praha 9, který upsal 21 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představovali 35 % podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti,

(dále jen „Ovládající osoby“). Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím Statutárního orgánu. Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka vložená úpisem zakladatelských akcií (zapisovaný základní kapitál). 100 % zakladatelských akcií Společnosti upsalý Ovládající osoby.

Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládajícími osobami nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo peněží ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo peněží ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek.

Struktura vztahů mezi osobami

Struktura vztahů mezi Ovládajícími osobami a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou je následující:



Osoby mimo Společnost ovládané Ovládajícími osobami

Kromě Společnosti nejsou žádné osoby ovládané Ovládajícími osobami.

Přehled jednání

V roce 2024 nebyla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob taková jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládajícími osobami nejsou uzavřeny žádné smlouvy.

Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládajícími osobami, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládajícími osobami žádná újma.

Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Ze vztahů mezi Ovládajícími osobami a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládajícími osobami nevyplynávají žádné významné výhody ani nevýhody. Pro Společnost z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

Obchodní vedení a řízení činnosti Společnosti přísluší jejímu Statutárnímu orgánu, správní radě, jejíž jediný člen je obhospodařovatelem Společnosti. Statutární orgán provádí usnesení přijatá valnou hromadou. Statutární orgán není vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, obhospodařuje Společnost s odbornou péčí a vykonává činnost řádně a obezřetně. Za tímto účelem Statutární orgán zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém.

Ovládající osoby mají ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

Prohlášení Statutárního orgánu

Statutární orgán tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a Ovládajícími osobami a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládajícími osobami z veřejných zdrojů anebo od jiných osob. Statutární orgán prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Společnosti a v této zprávě uvedeny nejsou.

Statutární orgán prohlašuje, že tuto zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že v této zprávě uvedené údaje jsou správné a úplné.

V Brně dne 21. března 2025

*[Podpis]*

**Romanem Latuske**  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady ZDR Investments investiční společnost a.s.



# Zvláštní náležitosti výroční zprávy

za ověřované období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

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. 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, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva nepopisuje složení portfolia jednotlivých podfondů Společnosti, ty jsou uvedeny v samostatných výročních zprávách podfondů.

## Činnost Společnosti v roce 2024

Společnost v průběhu roku 2024 shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů do podfondu Společnosti. Společnost neprováděla jinou činnost.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostíem.

## Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2025 nadále vyvíjet žádnou činnost. Společnost dospěla k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

## Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

## Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Společnost nenabyla vlastní akcie nebo podíly.

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

Společnost 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)

Společnost 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

Společnost nevyvíjí investiční činnost. Vývoj hodnoty investičních akcií je znázorněn ve výroční zprávě podfondu.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu ke Společnosti standartní činnost dle statutu Společnosti. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy. Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Společnosti a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejstot, kterým by mohla Společnost čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Společnosti, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Společnosti nebo jejích výsledků je uveden ve výroční zprávě podfondu.

## Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Společnosti 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

### Do 31.8.2024:

**Jméno a příjmení:** Ing. Michal Sedlák, MBA  
**Další identifikační údaje:** nar. 17. března 1968  
**Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Společnost:** od 1. října 2021 do 31.8.2024  
**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.

### Od 1.9.2024:

**Jméno a příjmení:** Roman Latuske  
**Další identifikační údaje:** nar. 24. září 1973  
**Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Společnost:** od 1. září 2024 do současnosti  
**Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv:** vystudoval obor bankovnictví ve Wiesbadenu. Následně pracoval v oddělení financování komerčních nemovitostí u DePfa-Bank a HYPO-BANK. Poté dvacet let působil ve vrcholných manažerských funkcích v mediálních domech Mafra a Economia. V ZDR Investments investiční společnost a.s. zastává pozici investičního ředitele zodpovědného za správu majetku a řízení finančních aktiv.

### Jméno a příjmení:

Ing. David Čubr

**Další identifikační údaje:** nar. 5. srpna 1993

**Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Společnost:** od 1. září 2024 do současnosti  
**Ab-solvoval podnikohospodářskou fakultu na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor podniková ekonomika a management. Během studií se účastnil projektu implementace business intelligence software v oddělení large corporates České spořitelny. Několik let pracoval ve finančních institucích na manažerských pozicích business controllingu a korporátního financování. V rámci skupiny ZDR Investments investiční společnost a.s. působí na pozici investičního manažera a ředitele pro financování a rozvoje obchodu.**

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

**Název:** Česká spořitelna, a.s. IČO: 45244782

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

**Výkon činnosti depozitáře pro Společnost:** celé Účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyužívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

## Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Společnosti 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

Společnost slouží pouze k zajištění předpokladů výkonu činnosti podfondu. Veškeré informace týkající se majetku podfondu jsem uvedeny ve výroční zprávě podfondu.

## Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti 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 Společnosti 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 nebyla Společnost účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Společností, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Společnosti v účetním období.

Společnost nebyla v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti.

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

Společnost nevydává investiční akcie jinak než ke svému podfondu. Proto jsou tyto informace obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

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

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

## 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 Společnosti nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

## Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Společnosti, 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 podstatným změnám statutu Společnosti.

## Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti jejím pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Společnosti a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu,

## které Společnost nebo její 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 (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 statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

## Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Společnosti (§ 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.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 25. dubna 2025

### Romanem Latuske

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady ZDR Investments  
investiční společnost a.s.



# Zpráva nezávislého auditora

## Identifikace účetní jednotky

**Firma:** ZDR Investments SICAV a.s.  
**IČ:** 06421091  
**Sídlo:** Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1  
**Právní forma:** Akciová společnost  
**Spisová značka:** B 22826, rejstříkový soud v Praze

**TPA Audit s.r.o.**  
**Adresa:** Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4,  
**Tel.:** +420 222 826 311  
**E-mail:** audit@tpa-group.cz  
www.tpa-group.cz  
**IČ:** 60203480  
**Spisová značka:** C.25463, městský soud v Praze,  
Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

## Zpráva je určena akcionářům společnosti

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR Investments SICAV a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o 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 Investments SICAV a.s. k 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2024 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 nejví 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 způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

- Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.
- Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### Odpovědnost správní rady společnosti za účetní závěrku

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

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

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

V Praze dne 25.4.2025



**Ing. David Mrozek**  
Auditor, číslo oprávnění 2309 KAČR



**TPA Audit s.r.o.**  
Antala Staška 2027/79, Praha 4  
číslo oprávnění 080 KAČR



# Účetní závěrka

k 31. prosinci 2024

## 1 Rozvaha

|                    |          |                     |                     |
|--------------------|----------|---------------------|---------------------|
| Aktiva             |          |                     |                     |
| tis. Kč            | Poznámka | Stav k 31. 12. 2024 | Stav k 31. 12. 2023 |
| 11. Ostatní aktiva | 06.Jan   | 0                   | 0                   |
| Aktiva celkem      |          | 0                   | 0                   |

|                                                               |          |                     |                     |
|---------------------------------------------------------------|----------|---------------------|---------------------|
| Pasiva                                                        |          |                     |                     |
| tis. Kč                                                       | Poznámka | Stav k 31. 12. 2024 | Stav k 31. 12. 2023 |
| 12. Kapitálové fondy                                          | 06.Mar   | 0                   | 0                   |
| 14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích let | 06.Apr   | 0                   | 0                   |
| Vlastní kapitál                                               |          | 0                   | 0                   |
| Pasiva celkem                                                 |          | 0                   | 0                   |

|                                      |          |                     |                     |
|--------------------------------------|----------|---------------------|---------------------|
| Podrozvahové položky                 |          |                     |                     |
| tis. Kč                              | Poznámka | Stav k 31. 12. 2024 | Stav k 31. 12. 2023 |
| 8. Hodnoty předané k obhospodařování | 6.5      | 0                   | 0                   |
| Podrozvahová pasiva celkem           |          | 0                   | 0                   |

## 2 Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2024

V běžném období ani v minulém srovnatelném období nebyly vykázány žádné výnosy ani náklady.

## 3 Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31.12.2024

|                                                   |                  |                           |        |
|---------------------------------------------------|------------------|---------------------------|--------|
| tis. Kč                                           | Kapitálové fondy | Nerozdělený zisk (ztráta) | Celkem |
| Zůstatek k 31. 12. 2023                           | 0                | 0                         | 0      |
| Kapitalizace závazku                              | 0                | 0                         | 0      |
| Úhrada ztráty z minulých let z kapitálových fondů | 0                | 0                         | 0      |
| Zůstatek k 31. 12. 2024                           | 0                | 0                         | 0      |

# Příloha účetní závěrky

k 31. prosinci 2024

## 1. Všeobecné informace

### 1.1. Vznik a charakteristika fondu

Fond ZDR Investments SICAV, a.s. se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Pra-ha 1, IČO 064 21 091 (dále jen „Fond“) vznikl 12. září 2017 zápisem Fondu do obchodního rejstříku. Fond byl zapsán dne 20. července 2017 do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou.

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

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 shro-mážděných 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 soula-du 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. (do 24.11.2021 byla výše splaceného zapisovaného základního kapitálu 30,- Kč). Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá výši upsaných zakladatelských akcií. Základní kapitál Fondu se rovná její-mu fondovému kapitálu.

### Depozitář Fondu je k 31. 12. 2024:

Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00.

### Statutární orgán Fondu je do 31. 8. 2024:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Brno, PSČ 602 00, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

### Statutární orgán Fondu je od 1. 9. 2024:

ZDR Investments investiční společnost, a.s., IČ: 21684294, se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, již při výkonu funkce zastupuje Roman Latuske a Ondřej Sy-chrovský.

Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem Fondu společností ZDR Investments investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“). O stavu a pohybu ma-jetku Fondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhos-podařovaných fondech. Účetnictví Fondu zajišťuje administrátor Fondu, CODYA investiční společnost, a.s.,

Fond nemá žádné zaměstnance.

### 1.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustano-vení 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 Fond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených pří-mo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů.

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oce-něním 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 po-kračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Fond prováděl odhady, které mají vliv na vy-kazované 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 (tis. Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období 1.1.2024 – 31.12.2024. Srovnatel-né minulé období je v účetním období 1.1.2023 – 31.12.2023.

Účetní závěrka Fondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

Společnost posoudila předpoklad nepřetržitého trvání Fondu a vyhodnotila, že vzhledem k jejich neexistenci, není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2024 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv dopad do činnosti Fondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady geopolitické situace na činnost Fondu. Společnost bude pokračovat v monitorování poten-ciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

## 2. Uplatněné účetní postupy

### 2.1. Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

### 2.2. Finanční nástroje

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje.



Fond pro ocenění finančních nástrojů používá pouze následující kategorii:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL).

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. Fond v rozvaze vykazuje následující položky:
- Ostatní aktiva

### 2.3. 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

Pro ocenění finančních nástrojů Fond využívá pouze vstupy na úrovni 3.

- Vstupy na úrovni 3 – vstupy na úrovni 3 jsou 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 kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

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.

## 3. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazů zisku a ztrát

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

### 3.1. Ostatní aktiva

| tis. Kč        | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|----------------|-------------------|-------------------|
|                | Celkem            | Celkem            |
| Ostatní aktiva | 0                 | 0                 |
| Celkem         | 0                 | 0                 |

Ostatní aktiva tvoří ostatní provozní pohledávky ve výši 60,- Kč (31. prosince 2023: 60,- Kč).

### 2.4. Základní kapitál fondu

Základní kapitál fondu je tvořen počtem zakladatelských akcií v listinné formě, na jméno a jedná se o kusové akcie (bez jmenovité hodnoty) a jsou vydávány zakladatelům Fondu. Měnou emisního kurzu zakladatelských akcií je CZK. Jednotlivé zakladatelské akcie jednoho akcionáře mohou být nahrazeny hromadnou akcií. Zakladatelské akcie Fondu nemohou být v souladu s ust. § 159 odst. 2 ZISIF přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Zakladatelské akcie jako cenný papír na jméno jsou v držení akcionářů Fondu, kteří odpovídají za jejich úschovu.

### 2.5. Spřízněné strany

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

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

### 2.6. Následné události

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

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

### 3.2. Základní kapitál

| tis. Kč             |    | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|---------------------|----|-------------------|-------------------|
| (Listinné na jméno) | Ks | Celkem            | Celkem            |
| Ostatní aktiva      | 60 | 0*                | 0                 |
| Celkem              |    | 0                 | 0                 |

\*Zakladatelské akcie mají hodnotu 1 Kč za akcii. Jelikož bylo emitováno pouze 60 kusů zakladatelských akcií v celkové hodnotě 60,- Kč, byla tato částka zaokrouhlena dolů na 0 tis. Kč.

### 3.3. Kapitálové fondy

| tis. Kč          | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Kapitálové fondy | 0                 | 0                 |
| Celkem           | 0                 | 0                 |

### 3.4. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozího období

| tis. Kč                                                      | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozího období | 0                 | 0                 |
| Celkem                                                       | 0                 | 0                 |

### 3.5. Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 60,- Kč k 31. prosinci 2024 (31. prosince 2023: 60,- Kč) obhospodařuje Společnost.

## 4. Vzájemné vztahy

### 4.1. Pohledávky za spřízněnou stranou

| tis. Kč                  | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|--------------------------|-------------------|-------------------|
| ZDR, podfond Real Estate | 0                 | 0                 |
| Celkem                   | 0                 | 0                 |

K 31. prosinci 2024 Fond eviduje pohledávku za Podfondem ve výši 60,- Kč (31. prosince 2023: 60 Kč).

## 5. Reálná hodnota aktiv a závazků

Pohledávka za Podfondem ve výši 60,- Kč je oceňována v její nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Vstupy pro všechna aktiva jsou na úrovni 3.

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.



6. Přehled finančních nástrojů k 31. 12. 2024

| Tis. Kč        | K 31.12.2024     | K 31.12.2023     |
|----------------|------------------|------------------|
| Aktiva         | Povinně ve FVTPL | Povinně ve FVTPL |
| Ostatní aktiva | 0                | 0                |
| Celkem         | 0                | 0                |

7. Rizika

7.1. Měnové riziko

Fond neprovádí žádné transakce v cizí měně. Nevyplyvá tak riziko spojené s fluktuací měno- vých kurzů. Expozice vůči měnovému riziku je nulová.

Všechna aktiva Fondu k 31. 12. 2024 jsou v měně CZK.

7.2. Úvěrové riziko

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

Finanční aktiva v celé výši jsou tvořena pohledávkou za Podfondem, úvěrové riziko je vyhodnoceno jako nízké.

Geografická koncentrace rizik

Všechna aktiva Fondu jsou na území České republiky.

7.3. Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům. Fond k 31. 12. 2024 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

8. Následné události

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné jiné významné udá- losti, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

V Praze dne 25. 4. 2025

Romanem Latuske  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady ZDR Investments  
investiční společnost a.s.



# Zpráva auditora a účetní závěrka ZDR, podfond Real Estate

## 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 2024, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 25.dubna 2025

**Romanem Latuske**  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady ZDR Investments investiční společnost a.s.

## Profil společnosti

### Základní údaje o Společnosti

ZDR Investments SICAV a. s.  
ZDR, podfond Real Estate (dále jen „Podfond“) IČO: 06421091  
Sídlo: Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 22826 (dále jen „Společnost“)

Podfond byl vytvořen dne 4.10.2017 rozhodnutím statutárního orgánu Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut.  
Údaje o Podfondu byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“) dne 9. října 2017.

### LEI Podfondu

3157008GGWRIUHJP9Q16

### NID Podfondu

75160510

### DIČ Podfondu

CZ684285718

### Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru: Investiční akcie (všechny třídy)  
Forma: Akcie na jméno  
Podoba: Zaknihovaná  
Počet emitovaných akcií k 31. 12. 2024: 3 848 907 786

### Omezení převoditelnosti

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

### Statutární orgány Společnosti

**Jediný člen správní rady do 31. 8. 2024:**  
CODYA investiční společnost, a.s.  
**IČO:** 068 76 897,  
**Sídlo:** Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923  
**Den vzniku funkce:** 1. listopadu 2019

**Pověřený zmocněnec:**  
Ing. Robert Hlava (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)

**Jediný člen správní rady od 1. 9. 2024:**  
ZDR Investments investiční společnost a.s.  
**IČO:** 216 84 294  
**Sídlo:** Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28908  
**Při výkonu funkce zastupuje:** Roman Latuske, Ing. Ondřej Sychrovský

**Pověření výkonem některých činností**  
Administrátor 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.

Jediný člen správní rady Společnosti pověřil výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu společnost 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 společnost NIRRIŠ s.r.o., 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. C 416291 (vznikla odštěpením, kdy na ni přešla část jmění rozdělované společností Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář, IČ: 272 22 861, se sídlem Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1.

S účinností od 1.9.2024 byla uzavřena smlouva o administraci investičního fondu mezi ZDR Investments investiční společnost a.s., se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 216 84 294, a CODYA investiční společnost, a.s., se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 06876897 a ZDR Investments SICAV a.s., se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06421091.

# Zpráva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2024

### 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 Podfondu byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF dne 9. října 2017.

Společnost je oprávněna se obhospodařovat prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je ZDR Investments investiční společnost a.s. (dále jen „Statutární orgán“). Administraci Společnosti provádí CODYA investiční společnost, a.s.  
Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy. Společnost vytvořila podfond ZDR, podfond Real Estate.

### Činnost Společnosti

Cílem Podfondu je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí investování do výnosových nemovitostních společností. Investičním cílem Podfondu v roce 2024 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 Společnosti v roce 2024

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále jen „účetní období“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy v celkové výši 77 171 tis. Kč, výnosy z poplatků a provizí ve výši 721 tis. Kč, zisk z finančních operací ve výši 190 984 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 24 994 tis. Kč a správní náklady ve výši 178 833 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. 2024 evidovala aktiva v celkové výši 7 675 391 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami ve výši 862 305 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 1 738 454 tis. Kč, Účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 5 058 036 tis. Kč, Ostatními aktivy ve výši 9 277 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 7 319 tis. Kč.

**Pasiva**

Celková pasiva Společnosti ve výši 7 675 391 tis. Kč jsou tvořena Ostatními pasivy ve výši 249 665 tis. Kč, Výnosy a výdaji příštích období ve výši 219 833 tis. Kč, Podřízenými závazky ve výši 479 328 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 6 726 565 tis. Kč.

**Přehled portfolia**

10 nejvýznamnějších podílů v nemovitostních společnostech:

ZDR Retail Omikron d.o.o.

AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.

ZDR Retail Litoměřice s.r.o.

ZDR Retail PUSCH s.r.o.

FMZ Voitsberg I GmbH

FMZ Wolfsberg GmbH

ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.

ZDR Retail Beta d.o.o.

ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.

ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.

Výhled pro rok 2025

Podfond bude v roce 2025 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí pokračující expanze a získávání atraktivních nemovitostí a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Brně dne 25. dubna 2025



**Romanem Latuske**  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady ZDR Investments investiční společnost a.s.

Zvláštní náležitosti výroční zprávy

ZDR, podfond Real Estate (dále jen „Podfond“), který je podfondem ZDR Investments SI-CAV, 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. 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 2024**

Podfond v průběhu roku 2024 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a v souladu s investiční strategií Podfondu je investoval do nabývání obchodních podílů v nemovitostních společnostech a jejich financování.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

**Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti**

Podfond bude v roce 2025 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to zejména pomocí nabývání podílů na nemovitostních společnostech a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu. Podfond dospěl k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

**Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů**

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

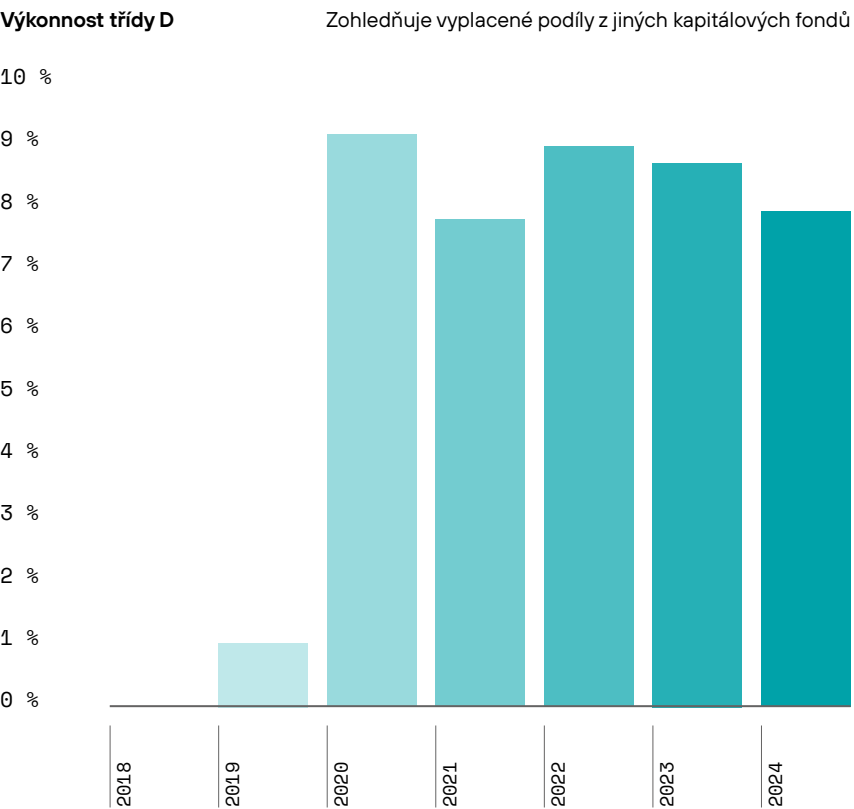
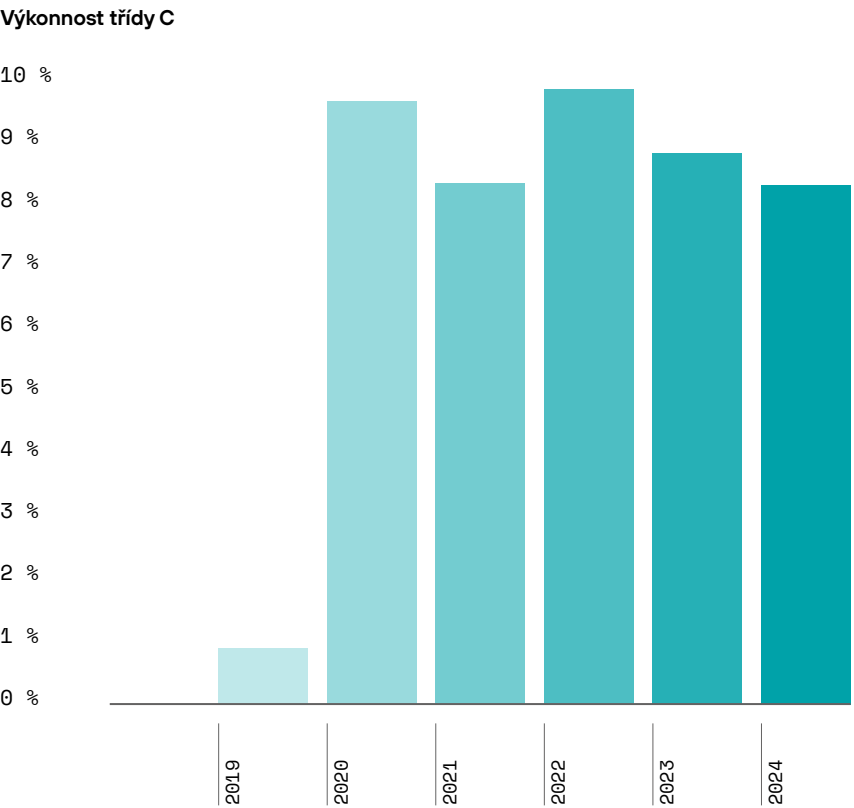
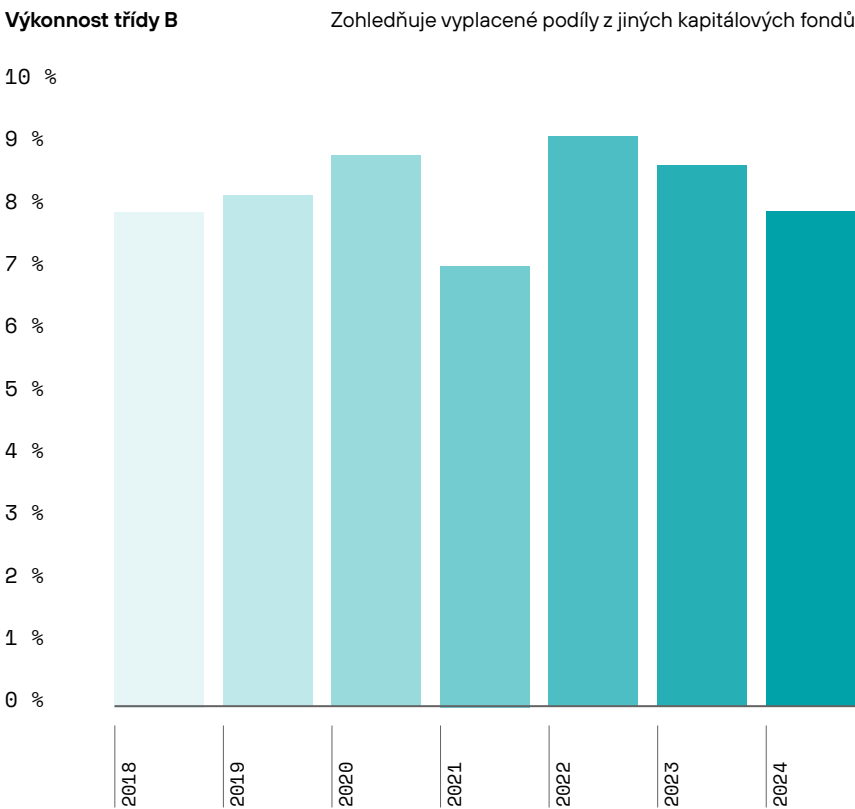
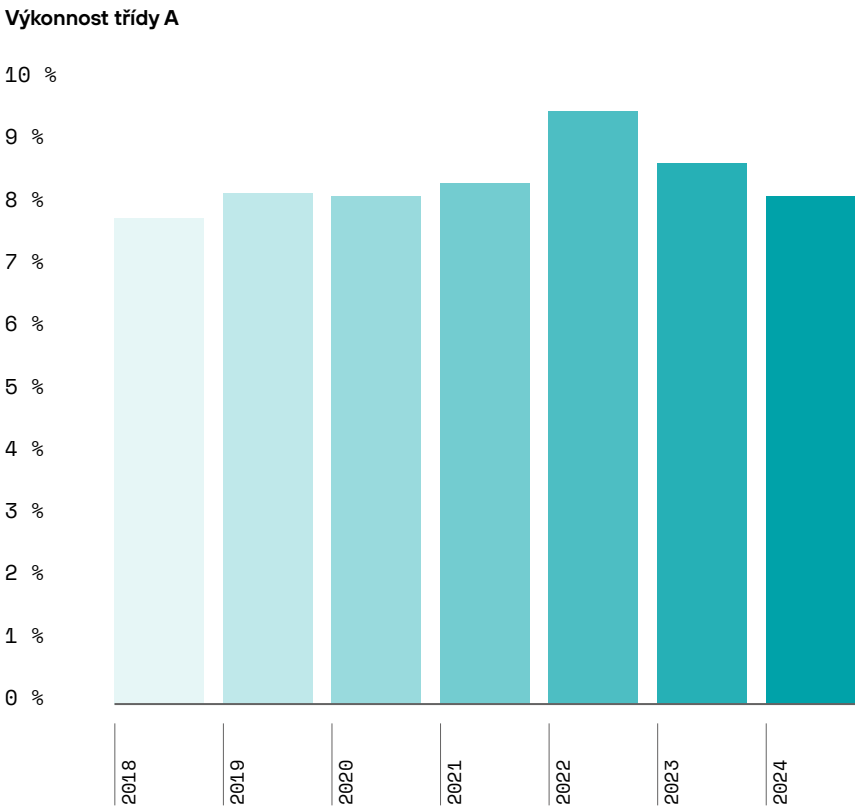
**Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)**

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

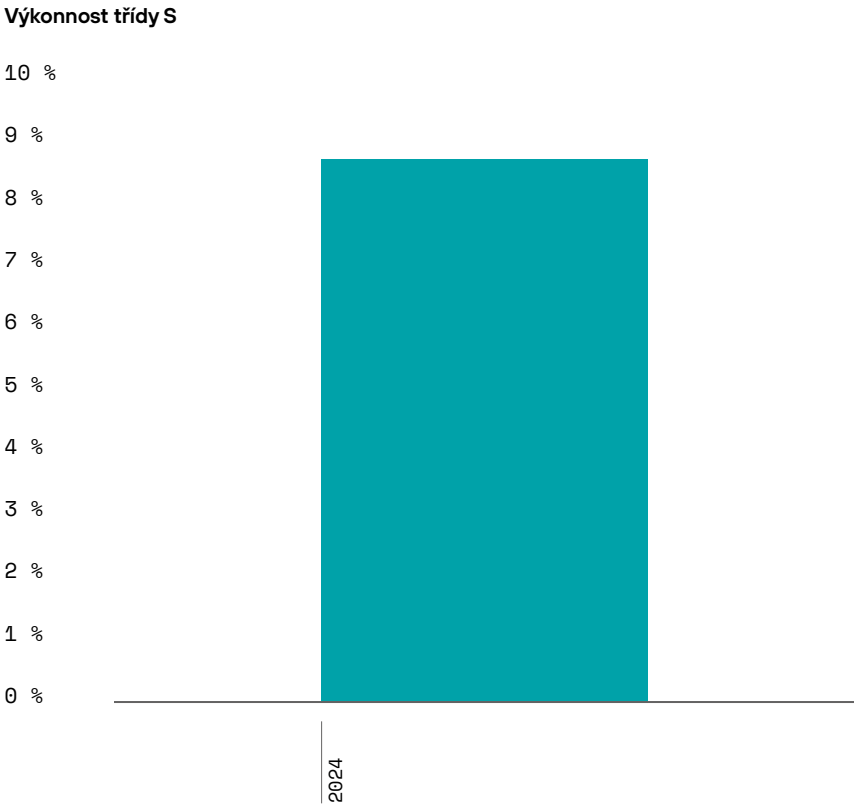
**Informace o tom, zda Společnost má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)**

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**







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 2024.

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

Do 31.8.2024:

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Společnost: 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.

Od 1.9.2024:

Jméno a příjmení: Roman Latuske

Další identifikační údaje: nar. 24. září 1973

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Společnost: od 1. září 2024 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: vystudoval obor bankovníctví ve Wiesbadenu. Následně pracoval v oddělení financování komerčních nemovitostí u DePfa-Bank a HYPO-BANK. Poté dvacet let působil ve vrcholných manažerských funkcích v mediálních

domech Mafra a Economia. V ZDR Investments investiční společnost a.s. zastává pozici investičního ředitele zodpovědného za správu majetku a řízení finančních aktiv.

Jméno a příjmení: Ing. David Čubr

Další identifikační údaje: nar. 5. srpna 1993

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Společnost: od 1. září 2024 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: Absolvoval podnikohospodářskou fakultu na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor podniková ekonomika a management. Během studií se účastnil projektu implementace business intelligence software v oddělení large corporates České spořitelny. Několik let pracoval ve finančních institucích na manažerských pozicích business controllingu a korporátního financování. V rámci skupiny ZDR Investments investiční společnost a.s. působí na pozici investičního manažera a ředitele pro financování a rozvoje obchodu.

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

Název: Česká spořitelna, a.s. IČO: 45244782

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

Výkon činnosti depozitáře pro Podfond: celé Účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

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

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

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

| ISIN     | Název                                              | Pořizovací cena<br>v tis. Kč | Reálná hodnota/ocenění<br>v tis. Kč |
|----------|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Zápůjčka | ZDR Retail PRSG d.o.o.                             | 201 998                      | 205 050                             |
| Zápůjčka | ZDR Retail PUSCH s.r.o.                            | 80 000                       | 93 071                              |
| Zápůjčka | ZDR Retail Schworstadt GmbH                        | 122 512                      | 149 014                             |
| Zápůjčka | ZDR Retail W1 GmbH                                 | 195 184                      | 216 818                             |
| Zápůjčka | ZDR Retail Omikron d.o.o.                          | 70 518                       | 72 446                              |
| Zápůjčka | AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.                     | 327 701                      | 339 837                             |
| Zápůjčka | ZDR Retail Stříbro s.r.o.                          | 61 000                       | 72 605                              |
| Zápůjčka | ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.                   | 80 000                       | 85 275                              |
| Zápůjčka | ZDR Retail Most s.r.o.                             | 59 081                       | 68 438                              |
| Zápůjčka | ZDR Retail Teplice s.r.o.                          | 59 998                       | 69 822                              |
| Zápůjčka | ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.                   | 76 465                       | 88 334                              |
| SPV      | ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.                      | 36 528                       | 153 759                             |
| SPV      | ZDR Retail VoTa s.r.o.                             | 45 033                       | 94 500                              |
| SPV      | ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.                     | 128 924                      | 116 547                             |
| SPV      | ZDR Retail Opava s.r.o.                            | 75 206                       | 83 553                              |
| SPV      | ZDR Logistic Prešov s.r.o.                         | 101 146                      | 153 594                             |
| SPV      | ZDR Retail PUSCH s.r.o.                            | 159 728                      | 287 437                             |
| SPV      | ZDR Retail Komárno s.r.o.                          | 96 787                       | 137 175                             |
| SPV      | ZDR Retail Litoměřice s.r.o.                       | 268 755                      | 352 909                             |
| SPV      | ZDR Retail Jičín II s.r.o.                         | 55 031                       | 83 274                              |
| SPV      | Kunstdepot GmbH                                    | 96 262                       | 136 119                             |
| SPV      | FMZ Wolfsberg GmbH                                 | 137 091                      | 235 981                             |
| SPV      | FMZ Voitsberg I GmbH                               | 178 686                      | 284 991                             |
| SPV      | ZDR Retail Omikron d.o.o. + ZDR Retail Beta d.o.o. | 645 757                      | 1 148 193                           |
| SPV      | ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.                   | 187 312                      | 181 614                             |
| SPV      | ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.                   | 128 924                      | 167 761                             |
| SPV      | ZDR Retail Teplice s.r.o.                          | 62 286                       | 129 759                             |
| SPV      | ZDR Retail Most s.r.o.                             | 98 404                       | 148 801                             |
| SPV      | AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.                     | 235 093                      | 353 728                             |
| SPV      | ZDR Retail PRSG d.o.o.                             | 99 653                       | 128 572                             |

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci: 102 172 tis. Kč

Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů: 2 589 tis. Kč

Údaje o dalších nákladech či daních: 74 072 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, vyplacených 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 ne-nárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

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

**Pevná složka odměn:** 15 341 955,19 Kč  
**Pohyblivá složka odměn:** 5 293 595,95 Kč  
**Odměny za zhodnocení kapitálu:** 0 Kč  
**Počet odměněných zaměstnanců:** 39  
**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 25. dubna 2025

**Romanem Latuske**

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady ZDR Investments investiční společnost a.s.

# Zpráva nezávislého auditora

pisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

## Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

- Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

## Odpovědnost správní rady společnosti za účetní závěrku

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na

dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

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

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

V Praze dne 25.4.2025

**Ing. David Mrozek**

Auditor, číslo oprávnění 2309 KAČR



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

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR



# Účetní závěrka

k 31. prosinci 2024

## 1. Rozvaha

| Aktiva                                                   |          |                     |                      |
|----------------------------------------------------------|----------|---------------------|----------------------|
| tis. Kč                                                  | Poznámka | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
| <b>3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b> | 06.Jan   | 862 305             | 580 779              |
| v tom a) splatné na požádání                             |          | 107 418             | 66 500               |
| b) ostatní pohledávky                                    |          | 754 887             | 514 279              |
| <b>4. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>            | 06.Feb   | 1 738 454           | 1 234 486            |
| v tom b) ostatní pohledávky                              |          | 1 738 454           | 1 234 486            |
| <b>8. Účasti s rozhodujícím vlivem</b>                   | 06.Mar   | 5 058 036           | 4 459 639            |
| <b>11. Ostatní aktiva</b>                                | 06.Apr   | 9 277               | 37 942               |
| <b>13. Náklady a příjmy příštích období</b>              | 06.May   | 7 319               | 466                  |
| <b>Aktiva celkem</b>                                     |          | <b>7 675 391</b>    | <b>6 313 312</b>     |

| Pasiva                                                           |          |                     |                      |
|------------------------------------------------------------------|----------|---------------------|----------------------|
| tis. Kč                                                          | Poznámka | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
| <b>4. Ostatní pasiva</b>                                         | 06.Jun   | 249 665             | 157 004              |
| v tom a) závazky - neemitované akcie                             |          | 95 373              | 33 911               |
| b) ostatní pasiva                                                |          | 154 292             | 123 093              |
| <b>5. Výnosy a výdaje příštích období</b>                        | 06.Jul   | 219 833             | 225 728              |
| <b>7. Podřízené závazky</b>                                      | 06.Aug   | 479 328             | 474 672              |
| v tom a) podřízené emitované dluhopisy                           |          | 479 328             | 474 672              |
| <b>8. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií</b> | 06.Sep   | 6 726 565           | 5 455 908            |
| v tom a) obdoba kapitálových fondů                               |          | 5 134 037           | 4 337 234            |
| b) ostatní úplný výsledek hospodaření                            |          | 1 880 053           | 1 482 763            |
| oceňovací rozdíly                                                |          | 1 880 053           | 1 482 763            |
| c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období  |          | -357 089            | 121 176              |
| d) rezervní fondy                                                |          | 6 000               | 0                    |
| e) zisk/ztráta za účetní období                                  |          | 63 564              | -485 265             |
| <b>Pasiva celkem</b>                                             |          | <b>7 675 391</b>    | <b>6 313 312</b>     |

## Podrozvahové položky

| tis. Kč                                              | Poznámka | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|------------------------------------------------------|----------|---------------------|----------------------|
| <b>Podrozvahová aktiva</b>                           |          |                     |                      |
| <b>4. Pohledávka z pevných terminovaných operací</b> | Jun.17   | 2 824 127           | 2 779 065            |
| <b>8. Hodnoty předané k obhospodařování</b>          | 06.Oct   | 7 675 391           | 6 313 312            |
| Poskytnuté zástavy                                   |          | 4 783 562           | 3 975 456            |
| <b>Podrozvahová pasiva</b>                           |          |                     |                      |
| <b>12. Závazky z pevných terminovaných operací</b>   | Jun.17   | 2 820 030           | 2 791 039            |

## 2. Výkaz zisku a ztráty

| tis. Kč                                                                     | Poznámka      | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------|----------------------|
| <b>Výnosy z úroků a podobné výnosy a Náklady na úroky a podobné náklady</b> | <b>06.Nov</b> | <b>77 171</b>       | <b>62 660</b>        |
| <b>1. Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>                                   |               | 119 061             | 104 687              |
| <b>2. Náklady na úroky a podobné náklady</b>                                |               | -41 890             | -42 027              |
| <b>Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize</b>          | <b>06.Dec</b> | <b>721</b>          | <b>-250</b>          |
| <b>4. Výnosy z poplatků a provizí</b>                                       |               | 918                 | 1                    |
| <b>5. Náklady na poplatky a provize</b>                                     |               | -197                | -251                 |
| <b>6. Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>                             | Jun.13        | 190 984             | -381 173             |
| v tom a) výnosy z finančních operací                                        |               | 536 682             | 241 056              |
| b) ostatní finanční náklady                                                 |               | -345 698            | -622 229             |
| <b>Ostatní provozní výnosy a náklady</b>                                    | <b>Jun.14</b> | <b>-24 994</b>      | <b>-3 572</b>        |
| <b>7. Ostatní provozní výnosy</b>                                           |               | 0                   | 18                   |
| <b>8. Ostatní provozní náklady</b>                                          |               | -24 994             | -3 590               |
| <b>9. Správní náklady</b>                                                   | Jun.15        | -178 833            | -165 227             |
| V tom b) ostatní správní náklady                                            |               | -178 833            | -165 227             |
| <b>Výnosy celkem</b>                                                        |               | <b>656 661</b>      | <b>345 762</b>       |
| <b>Náklady celkem</b>                                                       |               | <b>-591 612</b>     | <b>-833 323</b>      |
| <b>19. Zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním</b>                  |               | <b>65 049</b>       | <b>-487 561</b>      |
| <b>23. Daň z příjmů</b>                                                     | Jun.16        | -1 485              | 2 296                |
| <b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>                     |               | <b>63 564</b>       | <b>-485 265</b>      |



3. Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií

| tis. Kč                                                                                    | Běžné účetní období | Minulé účetní období |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Zůstatek k 1.1.2024                                                                        | 5 455 908           | 4 486 958            |
| Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií             | 1 270 657           | 968 950              |
| V tom                                                                                      |                     |                      |
| Emise investičních akcií                                                                   | 1 180 822           | 776 122              |
| Odkup investičních akcií                                                                   | -384 020            | -230 587             |
| Oceňovací rozdíly                                                                          | 397 290             | 866 754              |
| Tvorba ostatních rezerv                                                                    | 6 000               | 0                    |
| Změna čistých aktiv souvisejících se změnou investičního portfolia                         | 7 000               | 41 926               |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií | 63 564              | -485 265             |
| Zůstatek k 31.12.2024                                                                      | 6 726 565           | 5 455 908            |
| Počet investičních akcií třída A (v ks)                                                    | 3 007 710 698       | 2 651 437 072        |
| Počet investičních akcií třída B (v ks)                                                    | 829 481 471         | 704 622 040          |
| Počet investičních akcií třída C (v ks)                                                    | 10 125 517          | 7 713 832            |
| Počet investičních akcií třída D (v ks)                                                    | 1 117 702           | 829 621              |
| Počet investičních akcií třída S (v ks)                                                    | 472 398             | 290 000              |

# Příloha účetní závěrky

k 31. prosinci 2024

1. Všeobecné informace

1.1. Vznik a charakteristika podfondů

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

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

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

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

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

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

Činností Podfondu je investování do prémiových výnosových nemovitostí, především do nemovitostí retailového typu. Projekty nabývané Podfondem jsou situovány převážně na území České republiky, obsazeny nájemci a Podfond v nich získává vždy 100 % kontrolu. Na konci účetního období 2024 vlastnil Podfond prostřednictvím svých dceřiných společností 42 nemovitostí v hodnotě 11,2 mld. Kč s celkovou pronajimatelnou plochou 241.531 m2, pronajatou z 99,6 %.

Statutární orgán Fondu je k 31. 8. 2024:

CODYA investiční společnost, a.s., IČ 068 76 897, se sídlem se sídlem Lidická 1879/48, Brno, PSČ 602 00, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl, Ing. Michal Sedlák, MBA.

Statutární orgán Fondu je od 1.9.2024:

ZDR Investments investiční společnost, a.s., IČ: 21684294, se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, již při výkonu funkce zastupuje Roman Latuske a Ondřej Sychrovský.

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

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

Informace o depozitáři

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

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

1.2. 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. 2024 – 31. 12. 2024. Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

2. Uplatněné účetní postupy

2.1. 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.



## 2.2. 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.

### 2.3. 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“).

Podfond člení finanční nástroje do dvou kategorií:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL),
- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na
- principech obchodního modelu, na základě, kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

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

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

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

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

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
  - 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 přeučtování 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 vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".
- kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přece-

ňovány 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 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 přecenují 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 vykazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vykazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompenzují, pokud Podfond nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit. Derivát se vykazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud zbývající doba splatnosti nástroje je více než 12 měsíců

a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

**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 závazů 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 očekáváníími ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot použitá pro ocenění finančních aktiv Podfondu:

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

Vstupy na úrovni 1 = neupravené 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 úrovne 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;
- tržné 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 kotovaných cen pro podobné nástroje.

## 2.4. 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 2024 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

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

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

## 2.5. 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.

## 2.6. 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 spočítaná 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.

Podfond k 31.12.2024 vydává pět tříd investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou s nimi spojeny rozdílná práva. Investiční akcie jsou vydávané jako kusové, tj. bez jmenovité hodnoty, a jsou denominované ve stejné měně CZK (2 investiční třídy) a EUR (3 investiční třídy). Nabyvatel investičních akcií Podfondu může být kvalifikovaný investor. Se všemi třídami investičních akcií jsou spojena rozdílná práva, která jsou zakotvena ve statutu Podfondu. Tyto Investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, v souladu s IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál. Aby mohl být finanční nástroj klasifikován jako vlastní kapitál, musí být splněny všechny výjimky IAS 32, 16A a 16B. Finanční nástroj však nesplňuje 16A, c) tedy s finančními nástroji ve třídě nejsou spojeny stejné znaky.

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



případajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti po zdanění” představuje změnu hodnoty fondového kapitálu Podfondu za účetní období z běžné činnosti.

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

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

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

### 2.7. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných nákladů 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.

### 2.8. Výnosy z úroků a podobné výnosy

Úrokové výnosy a náklady jsou zachyceny v nominální výši.

### 2.9. 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.

### 2.10. 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.

### 2.11. Ostatní provozní výnosy/náklady

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

### 2.12. Správní náklady

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

### 2.13. Podrozvahové položky

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

### 2.14. 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.

### 2.15. 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 nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

### Klasifikace finančních nástrojů

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

### Oceňování majetkových účastí reálnou hodnotou a proces oceňování

Veškerá 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 | Podřizeno |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------|
| BANKA/FKI                            |                            |                                 |           |
| ZDR Retail Jičín s.r.o.              | 43 686                     | 21 436                          |           |
| FKI                                  | 11 300                     |                                 | ANO       |
| Komerční banka                       | 32 386                     |                                 |           |
| ZDR Retail Kaznějov s.r.o.           | 0                          | 12 644                          |           |
| FKI                                  | 0                          |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Komárno s.r.o.            | 96 629                     | 137 176                         |           |
| VÚB                                  | 96 629                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Litoměřice s.r.o.         | 252 483                    | 352 909                         |           |
| UniCredit CZ                         | 252 483                    |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o. | 37 904                     | 15 708                          |           |
| ČSOB                                 | 20 404                     |                                 |           |
| FKI                                  | 17 500                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.         | 5 037                      | 31 227                          |           |
| VÚB                                  | 5 037                      |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Nýřany s.r.o.             | 28 404                     | 23 995                          |           |
| ČSOB                                 | 18 404                     |                                 |           |
| FKI                                  | 10 000                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Opava s.r.o.              | 162 661                    | 83 553                          |           |
| FKI                                  | 45 000                     |                                 | ANO       |
| Oberbank                             | 117 661                    |                                 |           |
| ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.       | 77 329                     | 116 547                         |           |
| FKI                                  | 9 224                      |                                 | ANO       |
| Raiffeisenbank                       | 68 106                     |                                 |           |
| ZDR Retail Pardubice s.r.o.          | 81 566                     | 26 384                          |           |
| ČSOB                                 | 42 066                     |                                 |           |
| FKI                                  | 39 500                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail PUSCH s.r.o.              | 368 886                    | 287 437                         |           |
| Česká spořitelna                     | 278 586                    |                                 |           |
| FKI                                  | 80 300                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Rakovník I s.r.o.         | 21 497                     | 19 838                          |           |
| Česká spořitelna                     | 21 497                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Rakovník II s.r.o.        | 74 330                     | -1 664                          |           |
| FKI                                  | 36 308                     |                                 | ANO       |
| Komerční banka                       | 38 022                     |                                 |           |
| ZDR Retail Schwörstadt GmbH          | 269 838                    | -3 039                          |           |
| FKI                                  | 122 513                    |                                 | ANO       |
| Volksbank                            | 137 326                    |                                 |           |
| ZDR Retail VoTa s.r.o.               | 49 274                     | 94 500                          |           |
| Česká spořitelna                     | 49 274                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail W1 GmbH                   | 414 780                    | 33 723                          |           |
| FKI                                  | 196 184                    |                                 | ANO       |
| UniCredit AT                         | 219 696                    |                                 |           |
| ZDR Investments Solar s.r.o.         | 28 000                     | 1 768                           |           |
| FKI                                  | 28 000                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Maso Běchovice            | 0                          | 7 244                           |           |
| Česká spořitelna                     | 0                          |                                 |           |
| FKI                                  | 0                          |                                 |           |

| SPV                                  | Zůstatek jistiny v tis. Kč | Zástava podílu na SPV v tis. Kč | Podřizeno |
|--------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------|
| BANKA/FKI                            |                            |                                 |           |
| ZDR Retail Jičín s.r.o.              | 43 686                     | 21 436                          |           |
| FKI                                  | 11 300                     |                                 | ANO       |
| Komerční banka                       | 32 386                     |                                 |           |
| ZDR Retail Kaznějov s.r.o.           | 0                          | 12 644                          |           |
| FKI                                  | 0                          |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Komárno s.r.o.            | 96 629                     | 137 176                         |           |
| VÚB                                  | 96 629                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Litoměřice s.r.o.         | 252 483                    | 352 909                         |           |
| UniCredit CZ                         | 252 483                    |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o. | 37 904                     | 15 708                          |           |
| ČSOB                                 | 20 404                     |                                 |           |
| FKI                                  | 17 500                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.         | 5 037                      | 31 227                          |           |
| VÚB                                  | 5 037                      |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Nýřany s.r.o.             | 28 404                     | 23 995                          |           |
| ČSOB                                 | 18 404                     |                                 |           |
| FKI                                  | 10 000                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Opava s.r.o.              | 162 661                    | 83 553                          |           |
| FKI                                  | 45 000                     |                                 | ANO       |
| Oberbank                             | 117 661                    |                                 |           |
| ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.       | 77 329                     | 116 547                         |           |
| FKI                                  | 9 224                      |                                 | ANO       |
| Raiffeisenbank                       | 68 106                     |                                 |           |
| ZDR Retail Pardubice s.r.o.          | 81 566                     | 26 384                          |           |
| ČSOB                                 | 42 066                     |                                 |           |
| FKI                                  | 39 500                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail PUSCH s.r.o.              | 368 886                    | 287 437                         |           |
| Česká spořitelna                     | 278 586                    |                                 |           |
| FKI                                  | 80 300                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Rakovník I s.r.o.         | 21 497                     | 19 838                          |           |
| Česká spořitelna                     | 21 497                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Rakovník II s.r.o.        | 74 330                     | -1 664                          |           |
| FKI                                  | 36 308                     |                                 | ANO       |
| Komerční banka                       | 38 022                     |                                 |           |
| ZDR Retail Schwörstadt GmbH          | 269 838                    | -3 039                          |           |
| FKI                                  | 122 513                    |                                 | ANO       |
| Volksbank                            | 137 326                    |                                 |           |
| ZDR Retail VoTa s.r.o.               | 49 274                     | 94 500                          |           |
| Česká spořitelna                     | 49 274                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail W1 GmbH                   | 414 780                    | 33 723                          |           |
| FKI                                  | 196 184                    |                                 | ANO       |
| UniCredit AT                         | 219 696                    |                                 |           |
| ZDR Investments Solar s.r.o.         | 28 000                     | 1 768                           |           |
| FKI                                  | 28 000                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Maso Běchovice            | 0                          | 7 244                           |           |
| Česká spořitelna                     | 0                          |                                 |           |
| FKI                                  | 0                          |                                 |           |

| SPV                              | Zůstatek jistiny v tis. Kč | Zástava podílu na SPV v tis. Kč | Podřizeno |
|----------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-----------|
| BANKA/FKI                        |                            |                                 |           |
| ZDR Retail Bílovec               | 68 963                     | 29 639                          |           |
| FKI                              | 20 088                     |                                 | ANO       |
| Trinity Bank                     | 48 876                     |                                 |           |
| ZDR Retail Stříbro               | 123 811                    | 36 523                          |           |
| ČSOB                             | 62 811                     |                                 |           |
| FKI                              | 61 000                     |                                 | ANO       |
| FMZ Voitsberg III III GmbH       | 124 198                    | 66 282                          |           |
| FKI                              | 31 439                     |                                 | ANO       |
| Unicredit AT                     | 92 769                     |                                 |           |
| FMZ Voitsberg III II GmbH        | 137 816                    | 31 029                          |           |
| FKI                              | 61 762                     |                                 | ANO       |
| Unicredit AT                     | 86 064                     |                                 |           |
| ZDR Retail Hradec Králové s.r.o. | 411 083                    | 181 614                         |           |
| Česká spořitelna                 | 331 083                    |                                 |           |
| FKI                              | 80 000                     |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o. | 228 890                    | 167 761                         |           |
| FKI                              | 76 466                     |                                 | ANO       |
| UniCredit CZ                     | 162 426                    |                                 |           |
| ZDR Retail Teplice s.r.o.        | 192 167                    | 129 769                         |           |
| FKI                              | 69 998                     |                                 | ANO       |
| UniCredit CZ                     | 132 169                    |                                 |           |
| ZDR Retail Most s.r.o.           | 196 237                    | 148 801                         |           |
| FKI                              | 69 081                     |                                 | ANO       |
| UniCredit CZ                     | 136 166                    |                                 |           |
| ZDR HoldCo Prešov s.r.o.         | 600                        | 0                               |           |
| FKI                              | 600                        |                                 | ANO       |
| AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.   | 920 373                    | 363 728                         |           |
| BKS                              | 692 672                    |                                 |           |
| FKI                              | 327 701                    |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Kunratice s.r.o.      | 68 826                     | 40 890                          |           |
| Trinity Bank                     | 66 864                     |                                 |           |
| FKI                              | 2 961                      |                                 | ANO       |
| ZDR Retail Vrchlabí s.r.o.       | 36 926                     | 13 534                          |           |
| ČSOB                             | 26 626                     |                                 |           |
| FKI                              | 9 400                      |                                 | ANO       |
| ZDR Retail PRSG d.o.o.           | 626 867                    | 128 672                         |           |
| Raiffeisenbank SL                | 324 869                    |                                 |           |
| FKI                              | 201 998                    |                                 | ANO       |

|            |  |           |  |
|------------|--|-----------|--|
|            |  |           |  |
| Celkem     |  | 4 783 662 |  |
| Ocenění RH |  | 272 161   |  |
| Celkem     |  | 6 056 823 |  |



3. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazů zisků a ztrát

Poznámka

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

3.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

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 vede

| tis. Kč                                        | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 862 305           | 580 779           |
| V tom a) splatné na požádání                   | 107 418           | 66 500            |
| b) ostatní pohledávky                          | 754 887           | 514 279           |
| Celkem                                         | 862 305           | 580 779           |

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 hod-

notě 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.

3.2. Pohledávky za nebankovními subjekty

| tis. Kč                             | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 1 738 454         | 1 234 486         |
| Celkem                              | 1 738 454         | 1 234 486         |

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou vyčísleny v této tabulce. Představují dlouhodobé půjčky, poskytnuté vlastněným společností. 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 ne-

rozděleného zisku za účasti s rozhodujícím vlivem Litoměřice v částce 19 287 486,93 Kč. Pohledávky za nebankovními subjekty jsou vyčísleny v následující tabulce. Byly vykázány v nominální hodnotě 1 812 819 315,29 Kč a naběhlém příslušenství ve výši 178 508 516,83 Kč. Následně poskytnuté úvěry byly přeceněny na reálnou hodnotu do výsledku hospodaření. Celkový dopad z přecenění v období končícím 31.12.2024 je ve výši – 272 161 043,97 Kč.

| Protistrana                          | 31. 12. 2024<br>v tis. Kč | 31. 12. 2023<br>v tis. Kč |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| FMZ Voitsberg I GmbH                 | 10 493                    | 3 276                     |
| ZDR HoldCo Prešov s.r.o.             | 709                       | 567                       |
| ZDR Retail Kaznějov s.r.o.           | 0                         | 25 748                    |
| ZDR Retail BETA d.o.o.               | 11 690                    | 11 122                    |
| Traxial a.s.                         | 52 038                    | 0                         |
| ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.       | 13 776                    | 13 036                    |
| EVOLARA Development a.s.             | 15 476                    | 0                         |
| ZDR Retail PRSG d.o.o.               | 205 050                   | 0                         |
| ZDR Retail Mýřany s.r.o.             | 12 139                    | 11 337                    |
| ZDR Retail Vrchlabí s.r.o.           | 9 785                     | 0                         |
| ZDR Retail Rakovník II s.r.o.        | 48 128                    | 45 215                    |
| ZDR Retail PUSCH s.r.o.              | 93 071                    | 86 630                    |
| ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.     | 7 345                     | 8 163                     |
| FMZ Wolfsberg GmbH                   | 20 957                    | 23 953                    |
| ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o. | 21 244                    | 19 840                    |
| ZDR Investments Solar s.r.o.         | 28 810                    | 3 021                     |
| Kunstdepot GmbH                      | 3 158                     | 2 952                     |
| ZDR Retail Kunratice s.r.o.          | 3 183                     | 0                         |
| ZDR Retail Schworstadt GmbH          | 149 014                   | 139 056                   |

| Protistrana                      | 31. 12. 2024<br>v tis. Kč | 31. 12. 2023<br>v tis. Kč |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ZDR Logistic Prešov s.r.o.       | 52 414                    | 48 630                    |
| ZDR Retail Pardubice s.r.o.      | 42 807                    | 39 639                    |
| ZDR Retail W1 GmbH               | 216 818                   | 216 165                   |
| ZDR Retail OMIKRON d.o.o.        | 72 446                    | 166 203                   |
| ZDR Retail Jičín s.r.o.          | 11 528                    | 12 282                    |
| ZDR Retail Opava s.r.o.          | 48 113                    | 59 342                    |
| AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.   | 339 837                   | 266 343                   |
| ZDR Retail Bilovec s.r.o.        | 24 412                    | 22 800                    |
| ZDR Retail Stříbro s.r.o.        | 72 605                    | 67 712                    |
| FMZ Voitsberg III GmbH           | 35 263                    | 32 762                    |
| FMZ Voitsberg II GmbH            | 57 150                    | 53 048                    |
| ZDR Retail Hradec Králové s.r.o. | 85 275                    | 108 298                   |
| ZDR Retail Most s.r.o.           | 68 438                    | 63 699                    |
| ZDR Retail Teplice s.r.o.        | 69 822                    | 65 009                    |
| ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o. | 88 334                    | 82 200                    |

|                                          |           |           |
|------------------------------------------|-----------|-----------|
| Pohledávky ostatní z nerozděleného zisku | 19 287    | 19 287    |
| Ocenění na reálnou hodnotu               | -272 161  | -482 849  |
| Celkem                                   | 1 738 454 | 1 234 486 |

3.3. Účasti s rozhodujícím vlivem

| tis. Kč                      | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 5 058 036         | 4 459 639         |
| Celkem                       | 5 058 036         | 4 459 639         |

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

| Obchodní firma                       | Sídlo                                                              | Předmět podnikání             | Základní kapitál | Měna | Podíl na VK | Podíl na hlasovacích právech | Reálná hodnota (tis. Kč) |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|------|-------------|------------------------------|--------------------------|
| ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.        | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 2 000 000        | CZK  | 100 %       | 100%                         | 153 759                  |
| ZDR Retail VoTa s.r.o.               | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 94 500                   |
| ZDR Retail Kaznějov s.r.o.           | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 200 000          | CZK  | 100 %       | 100%                         | 12 644                   |
| ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.       | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 2 000 000        | CZK  | 100 %       | 100%                         | 116 547                  |
| ZDR Retail Mýřany s.r.o.             | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 23 995                   |
| ZDR Retail Rakovník I s.r.o.         | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 19 838                   |
| ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o. | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 15 708                   |
| ZDR Retail Opava s.r.o.              | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 83 553                   |
| ZDR HoldCo Prešov s.r.o.             | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | správa majetkových účastí     | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 0                        |
| ZDR Logistic Prešov s.r.o.           | Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava                              | pronájem a správa nemovitosti | 5 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 153 594                  |
| ZDR Retail PUSCH s.r.o.              | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 200 000          | CZK  | 100 %       | 100%                         | 287 437                  |
| ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.         | Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava                              | pronájem a správa nemovitosti | 5 000            | EUR  | 100 %       | 100%                         | 31 227                   |
| ZDR Retail Rakovník II s.r.o.        | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | -1 654                   |
| ZDR Retail Pardubice s.r.o.          | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1                | CZK  | 100 %       | 100%                         | 25 384                   |
| ZDR Retail Komárno s.r.o.            | Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava                              | pronájem a správa nemovitosti | 5 000            | EUR  | 100 %       | 100%                         | 137 175                  |
| ZDR Investments Solar s.r.o.         | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 1 768                    |
| ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.     | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1                | CZK  | 100 %       | 100%                         | 21 124                   |
| ZDR Retail Litoměřice s.r.o.         | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 210 000          | CZK  | 100 %       | 100%                         | 352 909                  |
| ZDR Retail Jičín s.r.o.              | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 21 436                   |
| ZDR Retail Jičín II s.r.o.           | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 200 000          | CZK  | 100 %       | 100%                         | 83 274                   |
| Kunstdepot GmbH                      | Maxglaner Hauptstraße 20, 5020 Salzburg, Österreich                | pronájem a správa nemovitosti | 35 000           | EUR  | 100 %       | 100%                         | 136 119                  |
| FMZ Wolfsberg GmbH                   | Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich | pronájem a správa nemovitosti | 35 000           | EUR  | 100         | 100%                         | 235 981                  |
| FMZ Voitsberg I GmbH                 | Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich | pronájem a správa nemovitosti | 35 000           | EUR  | 100         | 100%                         | 284 991                  |



| Obchodní firma                   | Sídlo                                                              | Předmět podnikání             | Základní kapitál | Měna | Podíl na VK | Podíl na hlasovacích právech | Reálná hodnota (tis. Kč) |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------|------|-------------|------------------------------|--------------------------|
| ZDR Retail W1 GmbH               | Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich | pronájem a správa nemovitosti | 35 000           | EUR  | 100 %       | 100%                         | 33 723                   |
| ZDR Retail Omikron d.o.o.        | Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb                            | pronájem a správa nemovitosti | 2 654            | EUR  | 100 %       | 100%                         | 954 526                  |
| ZDR Retail Beta d.o.o.           | Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb                            | pronájem a správa nemovitosti | 2 654            | EUR  | 100 %       | 100%                         | 173 667                  |
| ZDR Maso Běchovice s.r.o.        | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 100 000          | CZK  | 100 %       | 100%                         | 7 244                    |
| ZDR Retail Bilovec s.r.o.        | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 29 639                   |
| ZDR Retail Stříbro s.r.o.        | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 35 523                   |
| FMZ Voitsberg II GmbH            | Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich | pronájem a správa nemovitosti | 35 000           | EUR  | 100 %       | 100%                         | 31 029                   |
| FMZ Voitsberg III GmbH           | Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich | pronájem a správa nemovitosti | 35 000           | EUR  | 100 %       | 100%                         | 65 282                   |
| ZDR Retail Hradec Králové s.r.o. | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 181 614                  |
| ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o. | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 167 761                  |
| ZDR Retail Teplice s.r.o.        | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 129 759                  |
| ZDR Retail Most s.r.o.           | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 148 801                  |
| ZDR HoldCo AT GmbH               | Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich | správa majetkových účastí     | 35 000           | EUR  | 100 %       | 100%                         | 439                      |
| ZDR Retail Schwörstadt GmbH      | Am Gewerbepark 4, 90552 Röttenbach a.d. Pegnitz                    | pronájem a správa nemovitosti | 25 000           | EUR  | 100 %       | 100%                         | -3 039                   |
| AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.   | Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb                            | pronájem a správa nemovitosti | 2 650            | EUR  | 100 %       | 100%                         | 353 728                  |
| ZDR Retail Kunratice s.r.o.      | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 1 000            | CZK  | 100 %       | 100%                         | 40 890                   |
| ZDR Retail PRSG d.o.o.           | Dunajska cesta 151, Ljubljana, 1000 Ljubljana, Slovenia            | pronájem a správa nemovitosti | 7 500            | EUR  | 100 %       | 100%                         | 128 572                  |
| ZDR Retail Vrchlabí s.r.o.       | Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1                     | pronájem a správa nemovitosti | 2 000 000        | CZK  | 100         | 100%                         | 13 534                   |
| Účasti v procesu pořízení        | ---                                                                | Pronájem a správa nemovitosti | ---              | ---  | 0%          | 0%                           | 1 876                    |
| Ocenění RH                       |                                                                    |                               |                  |      |             |                              | 272 161                  |
| Celkem                           |                                                                    |                               |                  |      |             |                              | 5 058 036                |

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 3 175 281 tis. Kč byla k 31. 12. 2024 přeceněna dle znaleckého posudku o 1 610 594 tis. Kč. Dále byla hodnota navýšena o přecenění zápůjček SPV 272 161 tis. Kč. Reálná hodnota účastí k 31. 12. 2024 je 5 058 036 tis. Kč.

V účetním období nebyly přijaty dividendy z nevyplaceného zisku předešlých let, neproběhly žádné transfery celkových zisků a ztrát v kapitálu do výsledku hospodaření, v účetním období neproběhl žádný prodej společnosti z majetku, došlo k nákupu ZDR Retail Kunratice s.r.o., ZDR Retail Vrchlabí s.r.o. a ZDR Retail PRSG d.o.o.

| 3.4. Ostatní aktiva                       |                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| v tis. Kč                                 | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
| Provize za nákup společnosti (Odběratelé) | 0                 | 0                 |
| Reálná hodnota derivátů                   | 5 700             | 37 787            |
| DPH                                       | 0                 | 0                 |
| Ostatní pohledávky                        | 3 577             | 155               |
| Celkem                                    | 9 277             | 37 942            |

Reálná hodnota derivátů představuje hodnotu collateralu k FX swapům s podkladovou měnou EUR u České spořitelny, a.s.

| 3.5. Náklady příštích období     |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| tis. Kč                          | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
| Náklady a příjmy příštích období | 7 319             | 466               |
| Celkem                           | 7 319             | 466               |

| 3.6. Ostatní pasiva                          |                   |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| v tis. Kč                                    | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
| Závazky z pořízení účasti                    | 0                 | 7 000             |
| Reálná hodnota derivátů                      | 4 097             | 14 612            |
| Dodavatelé                                   | 982               | 2 105             |
| Závazky - neemitované investiční akcie       | 95 373            | 33 911            |
| Závazky - zpětný odkup investičních akcií    | 24 116            | 0                 |
| Závazky z prodeje - vstupní poplatky         | 685               | 449               |
| Výkonnostní poplatek                         | 35 066            | 48 834            |
| Poplatek odbornému poradci                   | 4 325             | 6 853             |
| Přijaté kauce                                | 1 364             | 1 364             |
| DPH                                          | 0                 | 0                 |
| Dohadná položka                              | 0                 | 0                 |
| obhospodařování + administrace fondu         | 5 468             | 8 482             |
| Závazek z naběhlých úroků vydaných dluhopisů | 37 730            | 34 300            |
| Přijaté úvěry                                | 35 319            | 0                 |
| Dohadné účty pasivní a Ostatní závazky       | 4 179             | 512               |
| Daň z příjmu právnických osob a ostatní daně | 961               | - 1 418           |
| Celkem                                       | 249 665           | 157 004           |

Reálná hodnota derivátů představuje hodnotu držené expozice v České spořitelně, a.s. ve výši 2 820 030 tis CZK (92 500 tis. EUR a 19 473 tis. EUR) při forwardovém kurzu 25,106 CZK/EUR a 25,45 CZK/EUR se splatností 24.01.2025 a se splatností 17.1.2025.

| 3.7. Výnosy a výdaje příštích období |                   |                   |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| tis. Kč                              | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
| Výnosy a výdaje příštích období      | 219 833           | 225 728           |
| Celkem                               | 219 833           | 225 728           |

Výnosy a výdaje příštích období představují hodnoty z titulu depozitářského poplatku, poplatku za posudek a předpokládané částky za splacení podílu v AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o. dokončení výstavby etapy II.



3.8. Podřízené závazky

|                   |                   |                   |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| tis. Kč           | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
| Podřízené závazky | 479 328           | 474 672           |
| Celkem            | 479 328           | 474 672           |

Podřízené závazky představují vydané dluhové cenné papíry s následujícími parametry. Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím Emitenta ze dne 17. října 2023. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003555922. Název Emise je ZDR INV. 8,25/27, zkrácený název je ZDR INV. 8,25/27. 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 (17.1.2024) činí 100 % jeho jmenovité hodnoty, tedy 1 Kč za jeden dluhopis.

Počet emitovaných kusů: 480.000.000 ks, nominální hodnota: 480.000.000 CZK. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8,25 % p. a. Dluhopisy byly k 31.12.2024 přeceněny na reálnou hodnotu o 672.000 CZK, konečná hodnota k 31.12.2024 činí 479.328.000 CZK.

3.9. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

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

|                                                                    |                   |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| tis. Kč                                                            | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
| Hodnota čistých aktiv, přiřaditelných držitelům investičních akcií | 6 726 565         | 5 455 908         |
| Celkem                                                             | 6 726 565         | 5 455 908         |

| Investiční akcie | Počet investičních akcií | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023                   |
|------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Třída A          | 3 007 710 698            | 1,76 CZK          | 5 297 488 780 CZK                   |
| Třída B          | 829 481 471              | 1,19 CZK          | 989 139 775 CZK                     |
| Třída C          | 10 125 517               | 1,5466 EUR        | (15 659 942 EUR)<br>394 395 642 CZK |
| Třída D          | 1 117 702                | 1,1409 EUR        | (1 275 187 EUR)<br>32 115 577 CZK   |
| Třída S          | 472 398                  | 1,1284 EUR        | (533 055 EUR)<br>13 424 992 CZK     |
| Celkem           | 3 848 907 786            |                   | 6 726 564 766 CZK                   |

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

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

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

| Třída A                                                  | Počet investičních akcií (ks) | Hodnota investičních akcií v Kč |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Začátek období k 1. lednu 2024                           | 2 651 437 072                 | 4 318 200 490                   |
| Prodané investiční akcie                                 | 519 766 771                   |                                 |
| Odkoupené investiční akcie                               | 163 493 145                   |                                 |
| Celkem                                                   | 3 007 710 698                 | 4 053 015 181                   |
| Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA |                               | 1 244 473 599                   |
| Celkem                                                   | 3 007 710 698                 | 5 297 488 780                   |

| Třída B                                                  | Počet investičních akcií (ks) | Hodnota investičních akcií v Kč |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Začátek období k 1. lednu 2024                           | 704 622 040                   | 600 242 373                     |
| Prodané investiční akcie                                 | 141 613 193                   |                                 |
| Odkoupené investiční akcie                               | 16 753 762                    |                                 |
| Celkem                                                   | 829 481 471                   | 645 932 633                     |
| Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA |                               | 343 207 142                     |
| Celkem                                                   | 829 481 471                   | 989 139 775                     |

| Třída C                                                  | Počet investičních akcií (ks) | Hodnota investičních akcií v Kč |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Začátek období k 1. lednu 2024                           | 7 713 832                     | 272 476 415                     |
| Prodané investiční akcie                                 | 2 808 335                     |                                 |
| Odkoupené investiční akcie                               | 396 650                       |                                 |
| Celkem                                                   | 10 125 517                    | 390 206 097                     |
| Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA |                               | 4 189 545                       |
| Celkem                                                   | 10 125 517                    | 394 395 642                     |

| Třída D                                                  | Počet investičních akcií (ks) | Hodnota investičních akcií v Kč |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Začátek období k 1. lednu 2024                           | 829 621                       | 23 290 927                      |
| Prodané investiční akcie                                 | 288 081                       |                                 |
| Odkoupené investiční akcie                               | 0                             |                                 |
| Celkem                                                   | 1 117 702                     | 31 653 116                      |
| Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA |                               | 462 461                         |
| Celkem                                                   | 1 117 702                     | 32 115 577                      |

| Třída S                                                  | Počet investičních akcií (ks) | Hodnota investičních akcií v Kč |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| Začátek období k 1. lednu 2024                           | 290 000                       | 7 443 005                       |
| Prodané investiční akcie                                 | 182 398                       |                                 |
| Odkoupené investiční akcie                               | 0                             |                                 |
| Celkem                                                   | 472 398                       | 13 229 533                      |
| Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA |                               | 195 459                         |
| Celkem                                                   | 472 398                       | 13 424 992                      |

3.10. Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Podfondu v celkové výši 7 675 391 tis. Kč k 31. prosinci 2024 (31. prosince 2023: 6 313 312 tis.Kč) obhospodařuje Společnost.

3.11. Výnosy z úroku a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady

| tis. Kč                                | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Úroky z poskytnutých půjček            | 103 186           | 92 357            |
| Úroky z běžných a termínovaných vkladů | 15 875            | 12 330            |
| Úroky z dluhových cenných papírů       | 0                 | 0                 |
| Celkem výnosy                          | 119 061           | 104 687           |
| Náklady na dluhové cenné papíry        | 39 571            | 42 027            |
| Úroky z půjček                         | 2 319             | 0                 |
| Celkem náklady                         | 41 890            | 42 027            |
| Celkem                                 | 77 171            | 62 660            |

3.12. Výnosy z poplatků a provizí a náklady na poplatky a provize

| tis. Kč                     | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Výnosy z poplatků a provizí | 918               | 1                 |
| Celkem výnosy               | 918               | 1                 |
| Poplatek CDCP               | 0                 | 0                 |
| Poplatky za správu účtu     | 75                | 46                |
| Ostatní poplatky            | 117               | 53                |
| Ostatní náklady             | 5                 | 152               |
| Celkem náklady              | 197               | 251               |
| Celkem                      | 721               | -250              |

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky, hrazené za udělení LEI, ISINy, kolký a členské příspěvky v odborných sdruženích. V roce 2024 byly poplatky CDCP zahrnuty do ztráty z finančních operací, protože jsou neoddělitelnou součástí vydaných dluhopisů. Vykázány jsou v tabulce 6.13. Hodnota časového rozlišení tohoto poplatku je ve výši 2 294 tis. Kč (3 638 tis. Kč v roce 2023).

3.13. Zisk nebo ztráta z finančních operací

| tis. Kč                     | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Výnosy z finančních operací | 536 682           | 241 056           |
| Celkem výnosy               | 536 682           | 241 056           |
| Ztráty z finančních operací | 345 698           | 622 229           |
| Celkem náklady              | 345 698           | 622 229           |
| Celkem                      | 190 984           | -381 173          |

Výnosy z finančních operací tvoří zejména kurzové rozdíly, výnosy na přecenění úvěrů na reálnou hodnotu, výnosy z přecenění dluhopisů a collateralů na reálnou hodnotu a přecenění měnového derivátu na reálnou hodnotu. Ztráty z finančních operací tvoří kurzové rozdíly a náklady na přecenění úvěrů na reálnou hodnotu, přecenění pohledávek a závazků, přecenění spotových obchodů, dluhopisů a collateralů na reálnou hodnotu.

3.14. Ostatní provozní výnosy a náklady

| tis. Kč                                      | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ostatní výnosy                               | 0                 | 18                |
| Výnos z prodeje účasti s rozhodujícím vlivem | 0                 | 0                 |
| Celkem výnosy                                | 0                 | 18                |
| Ostatní náklady                              | 24 994            | 3 590             |
| Vyřazení účasti s rozhodujícím vlivem        | 0                 | 0                 |
| Celkem náklady                               | 24 994            | 3 590             |
| Celkem                                       | - 24 994          | -3 572            |

3.15. Správní náklady

| tis. Kč                                                                | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ostatní poradenství                                                    | 0                 | 0                 |
| Poplatek za obhospodařování – odborné poradenství a administraci fondu | 102 172           | 85 015            |
| Poplatek depozitáři a za úschovu CP                                    | 2 589             | 2 299             |
| Výkonnostní poplatek                                                   | 69 563            | 71 951            |
| Právní poradenství                                                     | 557               | 2 980             |
| Účetní a daňové poradenství                                            | 85                | 10                |
| Náklady na znalecké posudky                                            | 3 065             | 1 600             |
| Náklady ostatní                                                        | 802               | 1 372             |
| Celkem                                                                 | 178 833           | 165 227           |

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování Pod-fond je administrován společností CODYA investiční společnost a.s., které platí poplatky za administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Za obhospodařování Fondu vč. Podfondu náleží Společnosti odměna ve výši 0,1 % p. a. z celkových aktiv Fondu, včetně Podfondu.

Za administraci Fondu vč. Podfondu náleží administrátorovi měsíční odměna ve výši 500 000 Kč z celkových aktiv Fondu, včetně podfondů.

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

3.16. Daň z příjmů

| tis. Kč                                   | 31. prosince 2024 | 31. prosince 2023 |
|-------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Splatný daňový základ                     | 29 701            | 0                 |
| Úprava daňového základu z minulého období | 0                 | -2 296            |
| Splatná daň z příjmu ve výši 5 %          | 1 485             | 0                 |
| Zaplacené zálohy                          | 524t              | 1 417             |
| Nedoplatek DPP0                           | 0                 | 0                 |
| Celková splatná daň                       | 961               | 0                 |

Splatná daň

Podfond v roce 2024 účtoval o splatné dani po úpravě zisku po vypořádání daňových ztrát z předchozích let a úpravě o nedaňové náklady / výnosy, která vychází z interní kalkulace ve výši 1 485 tis. Oficiální daňové přiznání bude dle zákona provedeno do konce června 2025 za předchozí rok daňovým poradcem. Podfond v roce 2023 neúčtoval o splatné dani z důvodu

vykázání ztráty. Úprava daňového základu z minulého roku je tvořena narovnáním dohadu na daň z příjmu za minulé období na podané přiznání z příjmu.

**Odložená daň**

Podfond v roce 2024 neúčtoval o odložené dani.

3.17. Pohledávky a závazky z pevných termínovaných operací

| tis. Kč                    | k 31.12.2024 |           |                | k 31.12.2023 |           |                |
|----------------------------|--------------|-----------|----------------|--------------|-----------|----------------|
|                            | Pohledávky   | Závazky   | Reálná hodnota | Pohledávky   | Závazky   | Reálná hodnota |
| Termínované měnové operace | 2 824 128    | 2 820 030 | -4 097         | 2 779 065    | 2 791 039 | 11 974         |
| Celkem                     | 2 824 128    | 2 820 030 | -4 097         | 2 779 065    | 2 791 039 | 11 974         |

Hodnoty pohledávek a závazků k 31.12.2024 vycházejí z přepočtu na čistou současnou hodnotu, nominální hodnota pohledávky je 2 817 884 tis. Kč.

Zbytková splatnost pevných termínovaných operací k 31.12.2024

| tis. Kč                                 | Pohledávky | Závazky | Reálná hodnota | Pohledávky | Reálná hodnota |
|-----------------------------------------|------------|---------|----------------|------------|----------------|
| Termínované měnové operace (pohledávky) | 2 824 128  | 0       | 0              | 0          | 2 824 128      |
| Termínované měnové operace (závazky)    | 2 820 030  | 0       | 0              | 0          | 2 820 030      |



4. Vztahy se spřízněnými osobami

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

| Závazky ke spřízněným osobám               | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------------|------|------|
| ZDR Investments SICAV a.s.                 | 0    | 0    |
| ZDR Investments investiční společnost a.s. | 652  | 0    |
| Celkem                                     | 652  | 0    |

K 31. 12. 2024 Podfond eviduje závazek za Fondem ve výši 60 Kč.

5. Reálná hodnota aktiv a závazků

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění. Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběh-

lou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

| Aktiva                                             |          |          |           |           |
|----------------------------------------------------|----------|----------|-----------|-----------|
| tis. Kč                                            | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3  | Celkem    |
| Pohledávky za bankami                              | 0        | 862 305  | 0         | 862 305   |
| Pohledávky za nebankovními subjekty                | 0        | 0        | 1 738 454 | 1 738 454 |
| Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem   | 0        | 0        | 5 058 036 | 5 058 036 |
| Ostatní aktiva a pohledávky                        | 0        | 0        | 9 277     | 9 277     |
| Z toho Pevné termínové operace s měnovými nástroji | 0        | 0        | 5 700     | 5 700     |
| Celkem                                             | 0        | 862 305  | 6 805 767 | 7 668 072 |

| Pasiva                                             |          |          |          |         |
|----------------------------------------------------|----------|----------|----------|---------|
| tis. Kč                                            | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkem  |
| Podřízené závazky                                  | 0        | 0        | 479 328  | 479 328 |
| Ostatní pasiva a závazky                           | 0        | 0        | 249 665  | 249 665 |
| Z toho Pevné termínové operace s měnovými nástroji | 0        | 0        | 4 097    | 4 097   |
| Celkem                                             | 0        | 0        | 728 993  | 728 993 |

V průběhu roku 2024 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.

5.1. 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 dlouhodo-

bější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody. Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejspřávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva. | Níže uvedené položky jsou oceněny externí znaleckou společností: <ul style="list-style-type: none"><li>Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem</li></ul> Deriváty v rámci ostatních aktiv jsou oceněny dle bankovní konfirmace, zároveň je použit k ocenění na reálnou hodnotu derivátů, a pohledávek za nebankovními subjekty interní model schválený depozitářem. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| tis. Kč                                     | Reálná hodnota | Oceňovací technika           | Použité vstupy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aktiva                                      |                |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Pohledávky za bankami                       | 862 305        |                              | Reálné zůstatky účtů, kurzové sazby ke konci účetního období dle ČNB                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Pohledávky za nebankovními subjekty         | 1 738 454      | DCF                          | Bankovní sazby nově poskytnutých úvěrů (zdroj ČNB, systém časových řad ARAD) se pohybují se od 6,63 % p. a. do 3,75 % p. a. (pozn. kratší sazby jsou ve sledovaném období vyšší), použitá výše sazby se odvíjí od vyhodnocené bonity jednotlivých subjektů. V případě zápůjček v měně EUR se využívá identický zdroj, tzn. tržní data ze statistik ČNB |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                | 5 058 036      | Substanční metoda            | Finanční výkazy k datu 31.12.2024, ceny za m2 v příslušném regionu, tržní data                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Pevné termínové operace s měnovými nástroji | 5 700          | DCF                          | Kurz ČNB a kurz ECB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Závazky                                     |                |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Závazky z dluhových cenných papírů          | 483 425        | Přecenění na reálnou hodnotu | Sazby PRIBOR dle ČNB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Závazky z přijatých půjček                  | 35 319         |                              | Reálný zůstatek jistiny a naběhlých úroků                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

6. Přehled finančních nástrojů k 31. 12. 2024

| tis. Kč                             | k 31.12.2024       |                  |                    | k 31.12.2023       |                  |                    |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Finanční aktiva                     | Využití FVTPL opce | Povinně ve FVTPL | Využití FVOCI opce | Využití FVTPL opce | Povinně ve FVTPL | Využití FVOCI opce |
| Pohledávky za bankami               | 0                  | 862 305          | 0                  | 0                  | 580 779          | 0                  |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0                  | 1 738 454        | 0                  | 0                  | 1 234 486        | 0                  |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 0                  | 0                | 5 058 036          | 0                  | 0                | 4 459 639          |
| Ostatní aktiva                      | 0                  | 3 477            | 0                  | 0                  | 155              | 0                  |
| Termínované měnové operace          | 0                  | -4 097           | 0                  | 0                  | 23 175           | 0                  |
| Podřízené závazky                   | 479 328            | 0                | 0                  | 474 672            | 0                | 0                  |
| Ostatní závazky                     | 249 665            | 0                | 0                  | 157 004            | 0                | 0                  |

Ostatní závazky představují zejména závazky z nesplacených kupních cen z pořízení obchodních podílů, závazky za dodavatele a ostatní provozní závazky. V období nedocházelo k reklasifikacím a přesunům finančních nástrojů mezi kategoriemi.

7. Přehled čistých výnosů / nákladů z přecenění na reálnou hodnotu

| tis. Kč                               | k 31.12.2024       |                  |                    | k 31.12.2023       |                  |                    |
|---------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Finanční aktiva                       | Využití FVTPL opce | Povinně ve FVTPL | Využití FVOCI opce | Využití FVTPL opce | Povinně ve FVTPL | Využití FVOCI opce |
| Pohledávky za nebankovními subjekty   | 0                  | - 210 688        | 0                  | 0                  | 428 645          | 0                  |
| Účasti s rozhodujícím vlivem celkem   | 0                  | 0                | 1 882 755          | 0                  | 0                | 1 485 465          |
| z toho vlivem změny tržních podmínek: | 0                  | 0                | 1 882 755          | 0                  | 0                | 1 485 465          |
| z toho vlivem změny úvěrového rizika: | 0                  | 0                | 0                  | 0                  | 0                | 0                  |
| Terminované měnové operace            | 0                  | -28 574          | 0                  | 0                  | 28 619           | 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 15 819 tis. Kč.

8. Rizika

8.1. Tržní riziko

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

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

Mezi zásady a postupy pro řízení tržního rizika patří identifikace, měření, omezení, řízení, monitoring a kontrola a zátěžové testování. Identifikace tržních rizik je zaměřena na identifikaci a hodnocení příslušných faktorů, které mohou ovlivnit vývoj trhu a představovat případné riziko pro investory do daného sektoru. Pro měření tržních rizik se využívají metody a nástroje, včetně kvantitativních analýz, modelování rizik, hodnocení pravděpodobnosti výskytu rizika a jeho dopadu na investice. Důležitým prvkem měření tržních rizik je průběžné

sledování trhu a jeho trendů tak, aby bylo možné rychle reagovat na změny a minimalizovat riziko ztráty kapitálu. Omezením v procesu řízení tržních rizik je myšleno dodržování zejména právních předpisů, požadavků regulátorů, interních limitů a celkové strategie Společnosti. Řízením tržních rizik je myšlena zpětnovazební reakce na aktuální tržní situace v kontextu s identifikovanými riziky. Monitoring řízení tržních rizik je proces průběžného sledování rizikových faktorů, které byly identifikovány a monitorování efektivity implementovaných opatření na minimalizaci těchto rizik. Hlavním cílem tohoto procesu je zajištění toho, že rizika jsou správně řízena a že jsou k dispozici všechny potřebné informace. Zátěžové testování je prováděno analýzou dopadu vybraných scénářů na celkovou hodnotu investičního portfolia Podfondu.

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

Členění podle zeměpisných segmentů

| tis. Kč                               | Tuzemsko  | EU        | Ostatní / Vliv přecenění půjček na RH | Celkem    |
|---------------------------------------|-----------|-----------|---------------------------------------|-----------|
| Pohledávky za bankami                 | 862 305   | 0         | 0                                     | 862 305   |
| Účasti s rozhodujícím vlivem          | 2 220 887 | 2 564 988 | 272 161                               | 5 058 036 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty   | 820 850   | 1 189 765 | -272 161                              | 1 738 454 |
| Ostatní aktiva                        | 9 277     | 0         | 0                                     | 9 277     |
| Zůstatek k 31.12.2024                 | 3 913 319 | 3 754 753 | 0                                     | 7 668 072 |
| Výnosy z úroků a podobné výnosy       | 71 995    | 47 066    | 0                                     | 119 061   |
| Výnosy z poplatků a provizi           | 918       | 0         | 0                                     | 918       |
| Výnosy z přecenění na reálnou hodnotu | 536 682   | 0         | 0                                     | 536 682   |
| Zůstatek k 31.12.2024                 | 609 595   | 47 066    | 0                                     | 656 661   |

8.2. Citlivostní analýza

| tis. Kč                       | Hodnota * parametr | Ztráta | VK/ČAI  |
|-------------------------------|--------------------|--------|---------|
| Riziko ceny obchodních podílů | 5 058 036 * 15 %   | 0      | 758 705 |
| Úrokové riziko úvěrů          | 1 719 167 * 1 %    | 17 192 | 0       |
| Měnové riziko                 | 341 885 * 1 %      | 3 418  | 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.  
Následující tabulka vyjadřuje k 31. 12. 2024 citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu Podfondu na změny v příjmech z pronájmů a výnosové míry nemovitostí.

|       |       | Nájemné    |            |            |
|-------|-------|------------|------------|------------|
|       |       | - 5,0%     | 0,0%       | 5,0%       |
| Yield | -0,5% | 11 920 368 | 12 547 756 | 13 175 144 |
|       | 0,0%  | 11 028 642 | 11 609 097 | 12 189 551 |
|       | 0,5%  | 10 261 044 | 10 801 099 | 11 341 154 |

8.3. 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 půjček.  
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 | 862 305     | 0           | 0       | 0         | 0         | 862 305   |
| Pohledávky za nebankovními subjekty            | 0           | 0           | 0       | 1 719 167 | 19 287    | 1 738 454 |
| Ostatní aktiva                                 | 0           | 9 277       | 0       | 0         | 0         | 9 277     |
| Zůstatek k 31.12.2024                          | 862 305     | 9 277       | 0       | 1 719 167 | 19 287    | 2 610 036 |

Podfond neeviduje pohledávky po splatnosti.

8.4. 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 Podfondu a s tím související dopad na výslednou aktuální hodnotu investiční akcie příslušné třídy Podfondu.  
Mezi zásady a postupy pro řízení měnového rizika patří identifikace faktorů, které by mohly mít negativní dopad na aktiva vedené v cizí měně, jejich monitoring a řízení. V rámci

eliminace měnového rizika Společnost může při obhospodařování majetku Podfondu používat finanční deriváty, a to zpravidla v souvislosti se zajištěním proti úrokovým nebo měnovým rizikům (např. forward, swap). Obchody s finančními deriváty se uskutečňují zpravidla na měnových trzích.  
Pro ohodnocení měnového rizika společnost využije zátěžového testování a použije scénáře související se změnou kurzu měn. Scénáře navrhuje oddělení risk managementu.  
V tabulce je uvedena účetní hodnota peněžních aktiv a peněžních závazků Podfondu denominovaných v cizí měně ke konci účetního období:

Zbytková splatnost pevných termínovaných operací k 31.12.2024

| Měna     | Aktiva (tis. Kč) | Závazky (tis. Kč) |
|----------|------------------|-------------------|
| Měna EUR | 341 885          | 228 207           |



**8.5. Riziko likvidity**

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Podfond k 31.12.2024 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

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

Mezi zásady a postupy pro řízení rizika likvidity patří Společností zavedený kontrolní mechanismus a dodržování interních likvidních limitů. Součástí kontrolního mechanismu je průběžná analýza likvidity aktiv Podfondu, kdy dochází ke kontrole likvidity jednotlivých aktiv nabytých v majetku

Podfondu. Kontrola probíhá buď automaticky, a to v případě takových aktiv, které automatickou kontrolu umožňují nebo je prováděna kvalitativně oddělením risk managementu. Likvidita může být analyzována na základě maximálních lhůt stanovených smlouvami případně emisními podmínkami v kombinaci a expertním odhadem. Na pravidelné bázi dochází ke kontrole historického a budoucího inflow/outflow Podfondu z důvodu identifikace případných nových trendů. Je analyzována struktura a koncentrace investorů fondu s cílem určení „stáří“ kapitálu, a to primárně pro predikci případného outflow Podfondu. Na pravidelné bázi jsou monitorovány zůstatky (likvidní prostředky) na účtech

Podfondu. Kontrola interních likvidních limitů u Podfondu probíhá na pravidelné bázi ve stanoveném časovém horizontu nebo ad hoc na základě rozhodnutí oddělení risk managementu. Statutem stanovená minimální hodnota likvidních prostředků může být dočasně zvýšená (doporučená likvidita) na základě rozhodnutí oddělení risk managementu a to např. na základě výskytu neočekávané situace.

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

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

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

| tis. Kč                         | Do 3 měsíců | 3-12 měsíců | 1-5 let | Nespecifikováno | Celkem  |
|---------------------------------|-------------|-------------|---------|-----------------|---------|
| Ostatní pasiva                  | 95 373      | 0           | 0       | 0               | 95 373  |
| Podřízené závazky               | 73 307      | 44 302      | 35 319  | 1 364           | 154 292 |
| Výnosy a výdaje příštích období | 479 328     | 0           | 0       | 0               | 479 328 |
| Ostatní aktiva                  | 1 242       | 218 591     | 0       | 0               | 219 833 |
| Zůstatek k 31.12.2024           | 649 250     | 262 893     | 35 319  | 1 364           | 948 826 |

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.

9. Následné události

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

Účetní závěrka k 31.12.2024 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

V Praze dne 25.4.2025



**Romanem Latuske**  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady ZDR Investments  
investiční společnost a.s.

