

POLOLETNÍ ZPRÁVA

ZA PODFOND SPOLEČNOSTI
ZDR INVESTMENTS PUBLIC SICAV A.S. S NÁZVEM:

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

INFORMACE KE DNI 30. ČERVNA 2025

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech za rozhodné období 1. 1. 2024 až 30. 6. 2025

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

ZDR Public, podfond Real Estate (dále jen „Podfond“) zapsaný v seznamu investičních fondů vedeným Českou národní bankou dne 01. listopadu 2019

ISIN

CZ0008044658

Sídlo

Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1

Další údaje

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

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

Název fondu

ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 24. října 2019, oddíl B, vložka 24824.

IČO

086 31 000

Sídlo

Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1

Podfondy

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

Další údaje

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

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

Vedoucí osoby Fondu

Jediným členem představenstva Fondu je ZDR Investments investiční společnost a. s. Vedoucími osobami jsou Roman Latuske a Ondřej Sychrovský, pověření zmocněnci statutárního orgánu.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTITČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

ZDR Investments investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“ nebo „ZDR IS“) zapsaná v obchodní rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 28908.

IČO

216 84 294

Sídlo

Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1

Uzavřené smlouvy

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

Smlouva o převodu obhospodařování ze dne 31.07.2024, na základě které došlo k převodu obhospodařování Fondu z Conseq Funds investiční společnost, a. s., IČO 248 37 202, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 05 („CFIS“) na ZDR IS.

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla ZDR IS svěřena činnost obhospodařování Fondu, byla uzavřena dne 31.07.2024.

Smlouva o administraci investičního fondu, prostřednictvím které byla CFIS svěřena činnost administrace Fondu, byla uzavřena dne 31.07.2024.

Smlouva o distribuci, prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost Conseq Investment Management, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO: 264 42 671, byla uzavřena dne 31.07.2024.

D. ÚDAJE O PORTFOLIO MANAŽERECH PODFONU

v rozhodném období, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Hlavní osoby podílející se u Investiční společnosti na řízení Podfondu

Investiční management a správa finančních aktiv:

Roman Latuske

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 IS zastává pozici investičního ředitele zodpovědného za správu majetku a řízení finančních aktiv.

Ing. David Čubr

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 působí na pozici investičního manažera a ředitele pro financování a rozvoje obchodu.

Vypořádání obchodů s nefinančními aktivy

Ing. Ondřej Sychrovský

Absolvoval fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor mezinárodní obchod politika a diplomacie. Po studiích nastoupil do oddělení finančního controllingu mediální skupiny MAFRA, kde se v rámci vydavatelství METRO vypracoval na pozici managing director. Z pozice člena představenstva Radia Impuls byl odpovědný za finanční management. Následně se podílel na fúzích a akvizicích skupiny MAFRA a byl členem představenstva skupiny Ticketportal.

E. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU A JEHO PODFONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

F. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU PODFONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

G. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

H. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, RESPEKTIVE V DODATKU Č.1 STATUTU FONDU

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám údajů uvedených ve statutu Fondu, resp. dodatku č. 1 Fondu.

I. 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

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

J. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU,

která je vyšší o více než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

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

K. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 30. června 2025, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Podfondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 30. 06. 2025 (v tis. Kč):</i>
Finanční aktiva				
Bankovní účty		1,16%	35 216	35 116
Depozita		5,29%	160 000	160 000
Reverzní REPO úvěr banka		16,52%	500 000	500 000
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.	2019	1,39%	44 574	42 180
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	1,59%	38 961	48 118
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	2,19%	29 968	66 130
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	5,22%	77 790	157 850
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,26%	30 290	98 580
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,35%	39 906	71 080
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	1,56%	32 785	47 268
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	2021	2,02%	40 248	51 050
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,57%	27 139	47 500
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	3,16%	72 877	95 710
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Senec II s.r.o.	2021	4,04%	65 845	122 299
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Flex Space Plzeň s.r.o.	2021	4,86%	113 650	147 170

Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	2,27%	47 768	68 570
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail TT s.r.o.	2021	1,66%	30 948	50 244
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Bohumín s.r.o.	2022	3,08%	73 123	93 080
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Hluboká s.r.o.	2022	1,33%	31 752	40 217
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	2022	1,09%	27 213	33 110
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Šamorín s.r.o.	2022	2,78%	65 356	84 130
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Topolčany s.r.o.	2023	3,05%	43 248	92 380
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Senec s.r.o.	2023	2,85%	68 418	86 364
Účast s rozhodujícím vlivem – FMZ Villach GmbH	2024	3,67%	104 705	110 940
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.	2024	1,22%	32 736	36 920
Účast s rozhodujícím vlivem – FMZ Zeltweg GmbH	2025	1,29%	36 526	39 040

Poskytnuté úvěry

Poskytnutý úvěr – ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	4,41%	40 000	42 525
Poskytnutý úvěr – ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	2021	1,07%	30 200	32 256
Poskytnutý úvěr – ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	3,91%	105 000	118 425
Poskytnutý úvěr – ZDR Retail Senec II s.r.o.	2021	2,47%	69 300	74 625
Poskytnutý úvěr – ZDR Retail Bohumín s.r.o.	2022	1,46%	41 500	44 247
Poskytnutý úvěr – ZDR Retail Topolčany s.r.o.	2023	3,30%	89 100	99 760
Poskytnutý úvěr – ZDR Retail Senec s.r.o.	2023	1,03%	27 856	31 188

Poskytnutý úvěr - ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.	2024	1,34%	40 000	40 561
Poskytnutý úvěr - FMZ Zeltweg GmbH	2025	0,79%	23 369	23 998

L. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	30. června 2025	30. června 2024
Pohledávky za bankami	22,99 %	21,83 %
Poskytnuté úvěry	18,77 %	20,53 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	58,17 %	57,61 %
Ostatní aktiva	0,09%	0,02 %

M. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

které jsou v oběhu ke dni 30. 6. 2025 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V rozhodném období bylo vydáno 307 226 695 ks investičních akcií a odkoupeno 137 781 470 ks investičních akcií Podfondu. K 30. červnu 2025 bylo v oběhu 2 019 074 516 ks investičních akcií Podfondu.

N. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCIÍ

K 30. červnu 2025 připadl na jednu investiční akci Podfondu fondový kapitál ve výši 1,4796 Kč.

O. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCIÍ

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

P. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

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

Podfond nesleduje žádný index.

Q. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU,

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

Za období 1. ledna 2025 – 30. června 2025 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 31 328 tis. Kč. Náklady na úplatu výkonnostní odměny činily 11 902 tis. Kč. Neuhrazeno k 30.06.2025 bylo celkem 33 230 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2025 – 30. června 2025 činily náklady na výkon funkce depozitáře 1 162 tis. Kč a náklady na ostatní služby depozitáře 256 tis. Kč. K 30.06.2025 bylo neuhrazeno 363 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2025 – 30. června 2025 činily náklady na služby auditora 204 tis. Kč. Neuhrazeno k 30.06.2025 bylo 148 tis. Kč.

R. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,

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

Rizika související s deriváty

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

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

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

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

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

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

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

Metody

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

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

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční

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

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

S. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

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

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

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

Podfond uzavírá buy-sell operace, a to v průměrné hrubé výši 518 400 000 Kč za období 1.pol.2025, které tvoří 17,13 % objemu aktiv Podfondu k 30. červnu 2025.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období Česká národní banka.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Podfondu byly využívány protistrany: Česká spořitelna, a.s. K 30. červnu 2025 byl nevypořádaný pouze jeden buy-sell obchod s protistranou Česká Spořitelna a.s. v objemu 500 000 000 Kč.

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

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

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

v členění podle měny kolaterálu;

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

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

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

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
-------------	-------------------------------------	---------------	------	------	----------

Buy-sell	Roční pokladniční poukázka	14-denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	Roční pokladniční poukázka	14-denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

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

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků
poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Podfondu

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

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

Kolaterál je uschován u České spořitelny, a.s. v průměrné hrubé výši 488 937 636,57 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Podfondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Podfond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů

v členění podle Podfondu, Investiční společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů
Česká Spořitelna, a.s.	9 452 511,10	100 %	0	100 %

T. VYBRANĚ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

ROZVAHA K 30. ČERVNU 2025

Aktiva		
tis. Kč	30.června 2025	30.června 2024
Pohledávky za bankami	695 553	531 021
v tom: a) splatné na požádání	35 216	60 408
Pohledávky za nebankovními subjekty	567 845	499 379
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 759 808	1 401 250
Ostatní aktiva	2 819	568
Aktiva celkem	3 026 025	2 432 218
Pasiva		
tis. Kč	30.června 2025	30.června 2024
Ostatní pasiva	38 673	24 349
Rezervy	0	203
Kapitálové fondy	2 406 145	1 996 179
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období	499 701	355 985
Oceňovací rozdíly		
Zisk/ztráta za účetní období	81 506	55 501
Vlastní kapitál	2 987 352	2 407 665
Pasiva celkem	3 026 025	2 432 218

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

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

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti, účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Podfondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Podfond, údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje, způsob ocenění nemovitosti, údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.

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

Oceňovaná nemovitost sestává z budovy a čtyř pozemků, LV č. 1966, k.ú. Piešťany, obec Piešťany. Jedná se o pozemky parc. č. 5162/1, parc. č. 5164 včetně stavby č.p. 7434, parc. č. 5166/3 a parc. č. 5166/4 o celkové rozloze 1 019 m².

Nemovitost z roku 2008 se nalézá ve střední části města v části Úšovce na rohu Teplické a Bratislavské ulice, která představuje hlavní tah do centra města. Pětipodlažní administrativní budova disponuje kancelářskými prostory o celkové užité ploše 1 858,50 m² a je ke dni ocenění plně pronajata za účelem provozování administrativního zázemí. V prvním nadzemním podlaží disponuje objekt 22 parkovacími stáními. Technický stav objektu je velmi dobrý a odpovídá stáří a pravidelné údržbě. Administrativní budova je ve velmi dobrém technickém stavu a nevykazuje nadměrné opotřebení ani technické vady, jež by jakkoli omezovaly její provoz.

Nemovitost je pronajata jedinému nájemci, smlouva se společností Home Credit Slovakia a.s. je uzavřena do konce roku 2025, se sjednanou opcí na prodloužení o 5 let.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. nabyt Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 16.12.2019. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Staré Město s.r.o.

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

Oceňovaná nemovitost sestává z budovy a dvou pozemků, LV č. 5273, k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště, obec Staré Město. Jedná se o pozemky parc. č. st. 3105 včetně stavby č.p. 2133 a parc. č. 6068/170 o celkové rozloze 1 826 m².

Nemovitost z roku 2007 se nalézá v komerční zóně na západním okraji města v ulici Východní, která se napojuje na silnici I. třídy číslo 55. Jednopodlažní halový objekt disponuje obchodními prostory o celkové užitné ploše 1 160 m² a je ke dni ocenění plně pronajatý a užívaný jako prodejna elektra. K objektu dále náleží okolní pozemek, který je částečně zpevněný a zahrnuje 19 parkovacích stání. Technický stav objektu je dobrý a odpovídá stáří a pravidelně prováděné údržbě.

Nemovitost je pronajata jedinému nájemci, smlouva se společností TEDi obchodní s.r.o. na dobu určitou do 20.12.2026.

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Čáslav s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Čáslav s.r.o., IČ: 017 58 004, jejíž základní kapitál činí 500,- Kč a byl splacen v plné výši 24.11.2016, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se na adrese Jeníkovská 2064, 286 01 Čáslav – Čáslav – Nové Město, okres Kutná Hora.

Oceňovaná nemovitost sestává z budovy a dvou pozemků, LV č. 13731, k.ú. Čáslav, obec Čáslav. Jedná se o pozemky parc. č. 344/2 a parc. č. st. 3569 včetně stavby č.p. 2064 o celkové rozloze 2 692 m².

Nemovitost z roku 2019 se nachází na samotném okraji města, v jeho jižní části při ulici Jeníkovská, která vede do centrální části města. Jednopodlažní halový objekt disponuje 3 obchodními jednotkami o celkové užitné ploše 1 245,40 m² a je ke dni ocenění plně pronajatý a užívaný dle oblasti podnikání jednotlivých nájemců. K objektu dále náleží okolní pozemek, který je zpevněný a zahrnuje 29 parkovacích stání. Technický stav objektu odpovídá novostavbě.

Nemovitost je pronajata 5 nájemcům.

Smlouva se společností PEPCO Czech Republic s.r.o. je uzavřena na dobu určitou do 30.05.2026.

Smlouva se společností SuperPet, a.s. je uzavřena na dobu určitou do 30.06.2029.

Smlouva se společností Takko Fashion, s.r.o. je uzavřena na dobu určitou do 29.08.2025.

Smlouva se společností Zásilkovna s.r.o. (výdejní box) je uzavřena na dobu neurčitou.

Smlouva se společností OX Point a.s. (výdejní box) je uzavřena na dobu neurčitou.

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.

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

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

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

Nemovitost byla k datu ocenění pronajata společností Albert Česká republika s.r.o. a několika dalším, celkem 17 nájemcům. Součástí prodeje nemovitostí původně vlastněných společností Albert Česká republika s.r.o. byla kompletní rekonstrukce těchto nemovitostí, zmenšení původních prostor spol. Albert Česká republika s.r.o. a pronájem takto uvolněných ploch dalším nájemcům.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfonde oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Klatovy s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Klatovy s.r.o., IČ: 091 37 335, jejíž základní kapitál činí 1 000,- Kč a byl splacen v plné výši 05.05.2020, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se na adrese ul. 5. května 689, 339 01 Klatovy IV.

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

Budova ve vlastnictví ZDR Retail Klatovy s.r.o. zahrnuje dvoupodlažní objekt obdélníkového tvaru s jedním nadzemním podlažím, kde se nacházejí obchodní a skladovací plochy s mezonetovým zázemím pro zaměstnance a kotelnou se strojovnou vzduchotechniky. Konstrukce budovy je ocelový skelet, obvodový plášť tvoří sendvičové panely, střecha je částečně plochá a částečně sedlová, pokrytá trapézovým plechem, parozábranou, tepelnou a hydroizolační izolací. Interiér je dělen kombinací vyzdívaných a sádkartonových příček, podlahy jsou pokryty kombinací keramické dlažby, PVC a betonové stěrky, okna jsou zpravidla plastová s dvojitým sklem, osvětlení je zářivkové či bodové, obchodní prostor je klimatizován.

Nemovitost byla k datu ocenění pronajata společností Albert Česká republika s.r.o. a několika dalším, celkem 13 nájemcům. Součástí prodeje nemovitostí původně vlastněných společností Albert Česká republika s.r.o. byla kompletní rekonstrukce těchto nemovitostí, zmenšení původních prostor spol. Albert Česká republika s.r.o. a pronájem takto uvolněných ploch dalším nájemcům.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Kuřim s.r.o.

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

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

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

Předmětné nemovitosti jsou pronajímány 13ti nájemcům (společnostem BILLA, spol. s r.o., Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o., WIKY, spol. s r.o., BETA – RENT s.r.o., SUPER PET, a.s., TEDi obchodní s.r.o., PEPCO Czech Republic s.r.o., VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o., PPL (výdejní box), Zásilkovna s.r.o., Alza.cz a.s. (alzaBox) a paní Janě Jakešové(květinářství).

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Púchov s.r.o.

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

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

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

Předmětné nemovitosti jsou pronajímány 4 nájemcům (společnostem Teta Drogerie, Super Zoo, TEDi Betriebs s.r.o., 1. day Drogerie).

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o., IČO 018 24 881, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, jejíž základní kapitál činí 1,- CZK a byl splacen v plné výši, vlastní nemovitosti nacházející se v ulici Zámecká, Světlá nad Sázavou.

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

Jedná se o soubor staveb komerčního charakteru, které slouží především jako maloobchodní prostory. Nákupní park tvoří tři samostatné stavby rozmístěné do tvaru „U“. Mezi stavbami je parkoviště. Stavba označená „SO 01“ je umístěna na západ a tvoří prodejnu Billa. Stavba označená „SO 02“ je umístěna na sever a tvoří ji prodejna KIK. Stavba označená „SO 03“ je umístěna na východ a tvoří ji ostatní prodejny. Nemovitosti byly postaveny v roce 2019.

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Netolice s.r.o.

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

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

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

Nemovitosti Netolice jsou pronajímány dvěma nájemcům (společnostem Penny Market s.r.o. a UNIPETROL RPA, s.r.o.)

Objekt Penny marketu se pronajímá jednomu nájemci – Penny Market s.r.o. Jedná se o stavbu přibližně obdélníkového půdorysu, která disponuje velkoprostorovou prodejnou, skladovým, sociálním a administrativním zázemím a také řeznictvím se samostatným zázemím. Objekt je novostavbou, která byla dokončována na přelomu roku 2020 a 2021.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Chodov s.r.o.

Společnost ZDR Retail Chodov s.r.o., IČ 10783750, se jako nástupnická společnost sloučila se zanikající společností Retail Arena CHODOV, s.r.o., IČ 01437691. V důsledku fúze sloučením došlo k přechodu jmění zanikající společnosti na nástupnickou společnost ZDR Retail Chodov s.r.o. a nástupnická společnost se tak stala právním nástupcem uvedené zanikající společnosti Retail Arena CHODOV, s.r.o. Rozhodným dnem projektu fúze byl stanoven den 1.1.2022. Před fúzí sloučením byla společnost ZDR Retail Chodov s.r.o. vlastníkem 100% obchodního podílu v zanikající společnosti Retail

Arena CHODOV, s.r.o. K nabytí 100% obchodního podílu Podfondem ve společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. došlo na základě smlouvy o převodu obchodního podílu ze dne 30.4.2021. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti v majetku zanikající společnosti. V důsledku fúze sloučením nedošlo ke změně tohoto účelu.

Základní kapitál nemovitostní společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o., IČ: 10783750 činí 1.000,- Kč a byl splacen v plné výši. ZDR Retail Chodov s.r.o. vlastní budovy zapsané na LV č. 1786, k.ú. Praha-Chodov.

Nemovitost představuje převážně jednopodlažní objekt nepravidelného tvaru (kancelářský vestavek je dvoupodlažní). Konstrukčně se jedná o ocelovou skeletovou halu s plochou střechou z trapézového plechu, opláštěnou sendvičovými panely. Vnitřní příčky jsou zhotoveny ze sádkokartonu a částečně zděné.

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Senec II s.r.o.

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

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

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

Nemovitost je pronajata jednomu nájemci – společnost TESCO STORES SR, a.s. Tento nájemce dále podnájímá menší část prostor v podobě nákupní galerie dalším subjektům (květinářství, lékárna atd.). Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Flex-space Plzeň s.r.o., je společnost, jejíž hlavní majetek tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 8072, k.ú. Skvrňany, obec Plzeň, Česká republika (dále také jen „Nemovitost“).

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

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

Užitná plocha Objektu A dle poskytnutých podkladů činí 3 484,00 m². Jednotlivé prostory Objektu A jsou ke dni ocenění téměř plně pronajaty, a to celkem 4 různým nájemcům za účelem provozování jejich podnikatelské činnosti.

Užitná plocha Objektu B dle poskytnutých podkladů činí 3 172,00 m². Objekt B je ke dni ocenění plně pronajat 2 různým nájemcům za účelem provozování jejich podnikatelské činnosti.

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR MLP s.r.o.

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

Nemovitosti byly pronajaty společností JYSK, s.r.o. (Poděbrady) a JYSK, s.r.o. a FAST ČR, a.s. (Mariánské Lázně).

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

Poděbrady

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

Nemovitost zahrnuje jednopodlažní prodejnu nábytku s administrativním a skladovým zázemím. Konstruktivně se jedná o železobetonový skelet s plochou střechou a pláštěm tvořeným kombinací zateplených sendvičových panelů a skla (výlohy).

Mariánské Lázně

Prodejny JYSK, s.r.o. a FAST ČR, a.s. (Planeo Elektro) se rozkládají na pozemcích St. 3359 (605 m²) a St. 3360 (1,134 m²). Pozemky 298/2 (2,995 m²), 1165/27 (53 m²), 1165/28 (58 m²) a 1165/29 (71 m²) pokrývá parkoviště, komunikace a okolní zeleň.

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail TT s.r.o.

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

Tanvald

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

Třemošná

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Bohumín s.r.o.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o. nabyt Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.5.2022. Nemovitostní společnost ZDR Retail Bohumín s.r.o., IČ 07962100, jejíž základní kapitál činí 10.000,- CZK a byl splacen v plné výši, vlastní nemovitosti zapsané na LV č. 302, k.ú. Nový Bohumín. Nemovitosti Bohumín jsou umístěny při ulici 9. května.

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

Retailového objekt je novostavbu kolaudovanou v prosinci roku 2021, jedná se o dva samostatné objekty umístěné blízko sebe. Obě části Retail Parku Bohumín mají obdélníkový půdorys a jsou převážně jednopodlažní (levá část objektu má v jedné z nájemních jednotek v rámci administrativního zázemí vestavěné druhé podlaží).

Nemovitosti Bohumín jsou pronajímány 13 nájemcům, a to společností PEPCO Czech Republic, s.r.o., KiK textil a Non-Food spol. s r.o., SUPER PET, a.s., dm drogerie market s.r.o., VETRO-PLUS a.s., NKD Móda s.r.o., Action Retail Czech s.r.o., SPORTISIMO s.r.o., LIMEX ČR, s.r.o., HP TRONIC Zlín, spol. s.r.o., PODA, a.s. (box), TextilEco a.s. a Zásilkovna s.r.o.

Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Hluboká s.r.o.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o. nabyt Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.5.2022. Nemovitostní společnost ZDR Retail Hluboká s.r.o., IČ 08602140,

jejíž základní kapitál činí 20.000,- CZK a byl splacen v plné výši, vlastní nemovitosti evidované na LV č. 3156, k.ú. Hluboká nad Vltavou, obec Hluboká nad Vltavou na adrese Lidická, 37341 Hluboká.

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

Nemovitosti Hluboká jsou aktuálně pronajímány 10 nájemcům (společnostem BILLA, spol. s r.o., Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o., TRAFICON TOBACCO RETAIL s.r.o., SUPER PET, a.s., PEPCO Czech Republic s.r.o., EUC Klinika České Budějovice s.r.o., Viridana s.r.o., Alza.cz a.s., TextilEco a.s. a Zásilkovna s.r.o.).

Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti. Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. nabyt Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.5. 2022. Nemovitostní společnost ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o., IČ 07958111, jejíž základní kapitál činí 20.000,- CZK a byl splacen v plné výši, vlastní budovu pro obchod č.p. 687 a přilehlé pozemky zapsané na LV č. 1237, k.ú. Velká Dobrá, obec Velká Dobrá.

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

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

Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti. Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Šamorín s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Šamorín s.r.o., IČ 53140036, jejíž základní kapitál činí 5.000,- EUR a byl splacen v plné výši, vlastní budovu pro obchod zapsané na LV č. 4348 a 4387, k.ú. Šamorín, obec Šamorín, které nabyt na základě smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 22.06.2022.

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

Objekt OC Butik center je pronajat společností JYSK, s.r.o., PreSpanok s.r.o., GATE, a.s. a TEDI Betriebs s.r.o.

Objekt Cigáro představuje nově dokončenou budovu nacházející se naproti OC Butikcenter. Ze stavebního hlediska se jedná o totožné objekty se stejnými parametry, pouze skelet Cigára je tvořen ocelovou konstrukcí s nižší hloubkou. Celková pronajímatelná plocha činí 300,00 m². Protože se jedná o nově dokončenou budovu (H2 2022), technický stav je hodnocen jako velmi dobrý.

Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti. Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o., IČ 52 966 411, jejíž základní kapitál činí 5.000,- EUR a byl splacen v plné výši, vlastní supermarket TESCO na adrese Ludvíka Svobodu 1907/29, 969 01 Banská Štiavnica, zapsanou na LV 6298, k.ú. Banská Štiavnica. 100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. nabyli Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 20.7. 2022.

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

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

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

Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti. Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Topolčany s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Topolčany s.r.o., IČ 54 967 911, vlastní nemovitosti, zapsané na LV 6097, 6099, 6565 KÚ Topolčany, kterou nabyli Podfond na základě Kupní smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 16. 2. 2023.

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

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

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

Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti. Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Senec s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec s.r.o., IČ 36 835 901, vlastní nemovitosti zapsané na LV 11031, parc. č. 4210/5, 4209/2, 4210/6, 4210/7, 4208/2 a 4207/25 v katastrálním území Senec, obec Senec.

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

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

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

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Senec s.r.o. nabyt Fond na základě Smlouvy o převodu obchodního podílu ze dne 24. 8. 2023. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

FMZ Villach GmbH

Nemovitostní společnost FMZ Villach GmbH, IČ: FN 502655 z, vlastní nemovitosti zapsané na o katastrálním území 75432 Perau, vložka 446, okrskový soud Villach: pozemky 320/17 o výměře 111 m² a 320/124 o výměře 12.911 m², z toho 5.757 m² připadá na zastavěné plochy (budovu) a 7.154 m² na ostatní plochy (provozní plochy), tj. celkem o výměře 13.022 m². Adresa pozemků (provozních ploch) je Maria-Gailer-Strasse 57, spolkový stát Korutany, Rakouská Republika.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na katastrálním území 75432 Perau, vložka 446, okrskový soud Villach. Jedá se o pozemky 320/17 o výměře 111 m² a 320/124 o výměře 12.911 m².

Jedná se o samostatně stojící budovu Retail parku. Dispozičně se jedná o budovu rozdělenou na 4 obchodní jednotky, kdy hlavní plochu představují prodejní prostory, na které navazují jejich skladové části a zázemí pro zaměstnance. Všechny jednotky mají samostatný vstup z parkoviště.

Nemovitost je plně pronajata nájemcům Bergspezl (segment sport), Müller Drogerie (Drogerie), TEDI (nepotravinářský diskont), Better Reiter (textil), stánek s rychlým občerstvením Grillwelt. Dále se na střeše nacházejí namontované solární panely.

100% obchodní podíl ve společnosti FMZ Villach GmbH nabyt Fond na základě smlouvy o převodu ze dne 28. 8. 2024. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o., IČ 09138391, jejíž základní kapitál činí 1.000,- Kč a byl splacen v plné výši, vlastní retail park Velké Meziříčí zapsaný na LV č. 7918, k.ú. Velké Meziříčí. Nemovitost se nachází na adrese Karlov 2360, Velké Meziříčí.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 2541 a LV 2095, katastrální území Velké Meziříčí. Celková velikost pozemků činí 12.968 m². K pozemkům se váže právo stavby.

Nemovitost představuje retailový park tvořený 5 retailovými jednotkami a 1 supermarketem. Stavba je tvořena železobetonovým skeletem na pilotách, plochou střechou a zateplenou fasádou. Budova je postavena ve tvaru L, s prodejnou Lidl ve východní části.

Parkovací plocha nabízí 150 parkovacích míst a 8 nabíjecích stanic pro elektromobily.

Nemovitost je pronajata celkem 6 nájemcům, jednomu provozovateli dobíjecích stanic pro elektromobily a dvěma provozovateli výdejních boxů. Celková vnitřní pronajímatelná plocha činí 4.478 m².

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 18.12.2024. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

FMZ Zeltweg GmbH

Nemovitostní společnost FMZ Zeltweg GmbH (dříve FMZ Alpha Immo GmbH), IČ 584561, jejíž základní kapitál činí 35 000,- EUR a byl splacen v plné výši, a jejíž hlavní majetek tvoří nemovitosti zapsané na LV (EZ) č. 1001, katastrální území Zeltweg, okres Murtal, Rakousko.

Nemovitost se rozkládá na pozemku s parc. č. 360/1 s celkovou rozlohou 9 967 m², katastrální území Zeltweg (863548), okres Murtal, Rakousko.

Nemovitost se skládá z celkem dvou staveb – nákupního centra a samostatné kavárny, který doplňuje parkovací plocha.

Obchodní centrum je pronajímáno celkem čtyřem společnostem (Billa, NKD, KLIPP, Admiral), kavárna je pronajímána fyzické osobě. Dále je pronajímán společnosti Epamedia reklamní pylon za účelem provozování venkovní reklamy.

100% obchodní podíl ve společnosti FMZ Zeltweg GmbH nabyt Fond na základě kupní smlouvy ze dne 30.6.2025. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

B. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE

Informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostí společnosti, které zajistí, aby pololetní zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu za uplynulé účetní období.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této pololetní zprávy nic neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato pololetní zpráva připravena.

V Praze dne 27. srpna 2025



ZDR Investments investiční společnost a.s.

zastoupena při výkonu funkce

Romanem Latuske, pověřeným zmocněncem