



ZDR Investments

ZDR, PODFOND REAL ESTATE

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZDR, podfond Real Estate

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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



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

ZDR, podfond Real Estate

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

PROFIL SPOLEČNOSTI

Základní údaje o Společnosti

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

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

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

LEI Podfondu

3157008GGWRIUHJP9Q16

NID Podfondu

75160510

DIČ Podfondu

CZ684285718

Cenné papíry vydávané Podfondem

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 investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 NIRRIS 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 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.

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

Společnost je oprávněna se obhospodařovat 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 Podfonde

Cílem Podfonde je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí investování do výnosových nemovitostních společností. Investičním cílem Podfonde 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 Podfonde.

Hospodaření Podfonde v roce 2024

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfonde 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 Podfonde

Výsledky hospodaření Podfonde 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.

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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



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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZDR, podfond Real Estate (dále jen „**Podfond**“), který je podfondem ZDR Investments SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 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.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

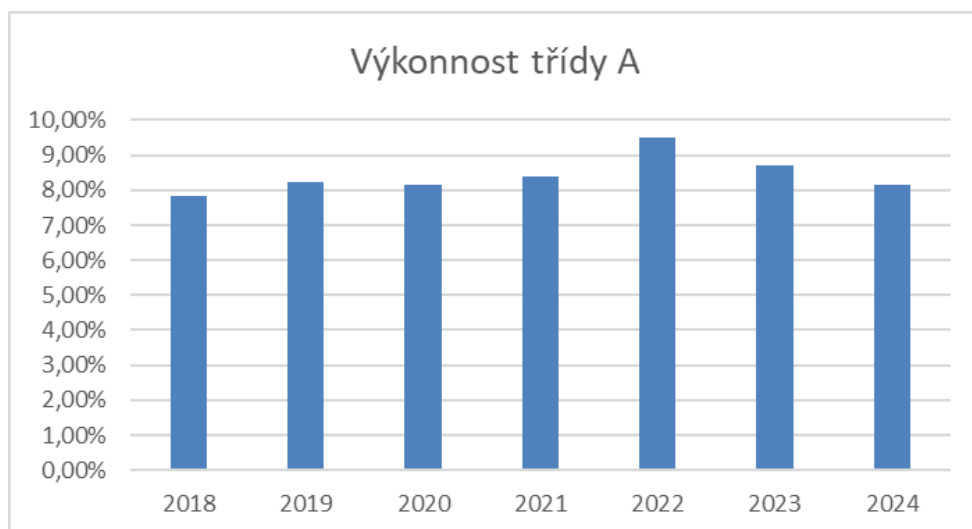
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

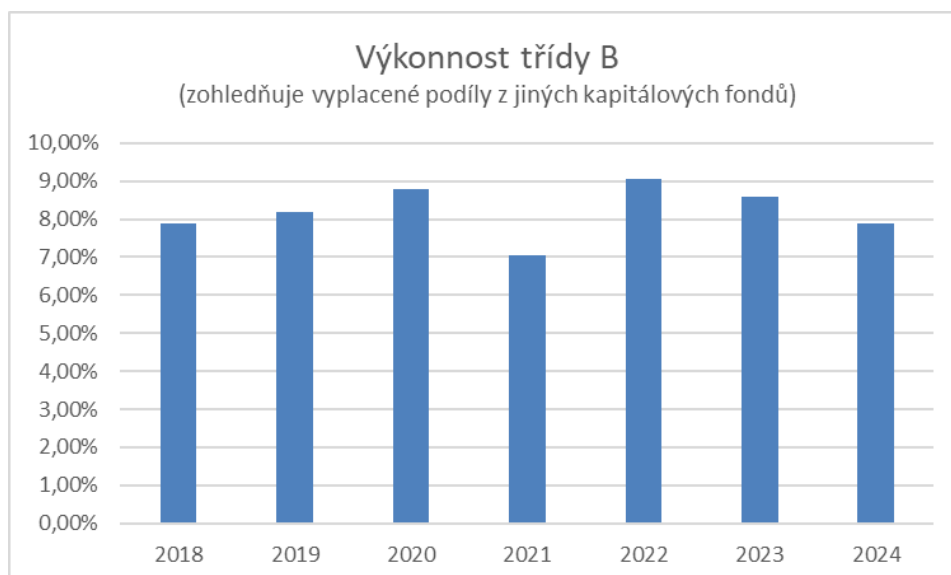
Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

Třída A



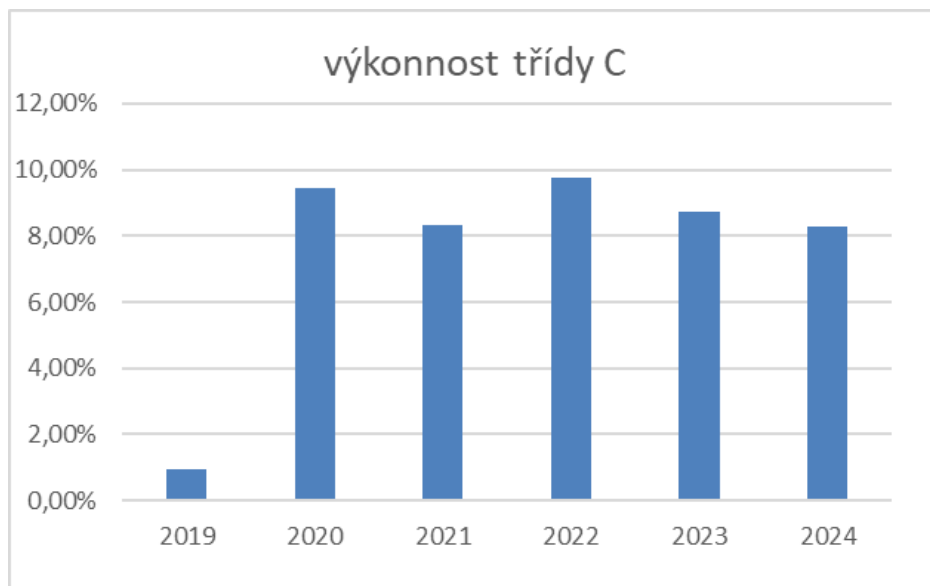
Třída B



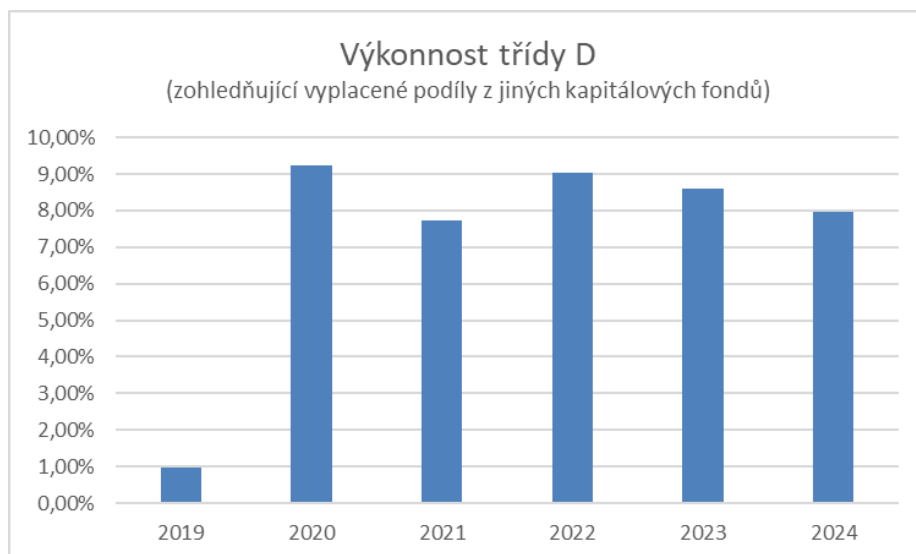
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Třída C



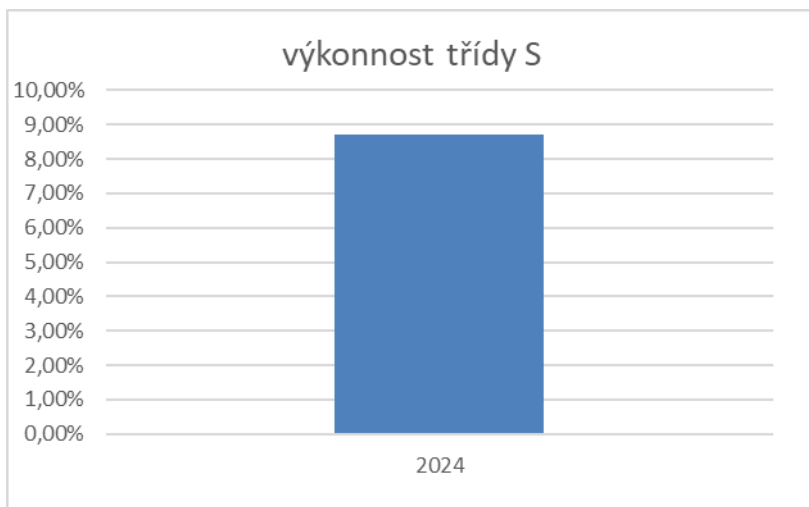
Třída D



Třída S

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024



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) VoBUP

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-

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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
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.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 využitě 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 v tis. Kč	Reálná hodnota/ ocenění 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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

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

Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. 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, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

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

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

Pevná složka odměn	15 341 955,19 Kč
Pohyblivá složka odměn	5 293 595,95 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměňovaných zaměstnanců	39
Počet odměňovaných členů představenstva	5
Počet odměňovaných členů dozorčí rady	2

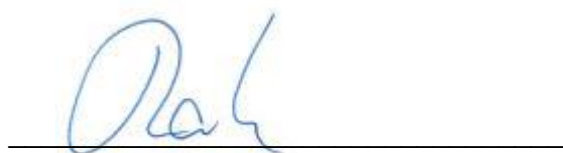
Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234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



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



Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 1.1.2024 do 31.12.2024

Identifikace účetní jednotky

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

TPA Audit s.r.o.

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

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



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

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií 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, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. k 31.12.2024 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 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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



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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací 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 povinna posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

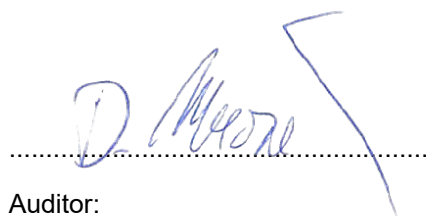


ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s.

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

Naší povinností je informovat 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



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

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

IČO 75160510,

se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1

ZDR INVESTMENTS SICAV A.S.
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2024

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

IČO 75160510,

se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1

Obsah

1. Rozvaha	4
2. Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2024	5
3. Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období končící 31. 12. 2024	6
4. Všeobecné informace	8
4.1. Vznik a charakteristika Podfondu	8
4.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	9
5. Uplatněné účetní postupy	11
5.1. Okamžik uskutečnění účetního případu	11
5.2. Cizí měny	11
5.3. Finanční nástroje	11
5.4. Daň z příjmu a odložená daň	16
5.5. Spřízněné strany	16
5.6. Emitované investiční akcie	16
5.7. Použití odhadů	18
5.8. Výnosy z úroků a podobné výnosy	18
5.9. Výnosy/Náklady na poplatky a provize	18
5.10. Zisk/ztráta z finančních operací	18
5.11. Ostatní provozní výnosy/náklady	18
5.12. Správní náklady	18
5.13. Podrozvahové položky	18
5.14. Následné události	18
5.15. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady	18
6. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazů zisků a ztrát	23
6.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	23
6.2. Pohledávky za nebankovními subjekty	23
6.3. Účasti s rozhodujícím vlivem	25
6.4. Ostatní aktiva	29
6.5. Náklady příštích období	29
6.6. Ostatní pasiva	29
6.7. Výnosy a výdaje příštích období	30
6.8. Podřízené závazky	30



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

IČO 75160510,

se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1

6.9.	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií.....	30
6.10.	Hodnoty předané k obhospodařování	32
6.11.	Výnosy z úroku a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady	32
6.12.	Výnosy z poplatků a provizí a náklady na poplatky a provize	33
6.13.	Zisk nebo ztráta z finančních operací	33
6.14.	Ostatní provozní výnosy a náklady.....	33
6.15.	Správní náklady	34
6.16.	Daň z příjmů	34
6.17.	Pohledávky a závazky z pevných termínovaných operací.....	35
7.	Vztahy se spřízněnými osobami	35
8.	Reálná hodnota aktiv a závazků	36
8.1.	Techniky oceňování a vstupní veličiny Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3	37
9.	Přehled finančních nástrojů k 31.12.2024:.....	39
10.	Přehled čistých výnosů / nákladů z přecenění na REÁLNOU HODNOTU	39
11.	Rizika	40
11.1.	Tržní riziko	40
11.2.	Citlivostní analýza	41
11.3.	Úvěrové riziko	42
11.4.	Měnové riziko	43
11.5.	Riziko likvidity	43
12.	Následné události	45



1. ROZVAHA

V tis. Kč

Č.	Aktiva	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
13	Náklady a příjmy příštích období	6.5	7 319	466
	Aktiva celkem		7 675 391	6 313 312
	Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Běžné účetní období
4	Ostatní pasiva	6.6	249 665	157 004
	V tom a) závazky - neemitované akcie		95 373	33 911
	b) 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	474 672
	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
	v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		1 880 053	1 482 763
	v tom: oceňovací rozdíly		1 880 053	1 482 763
	v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-357 089	121 176
	v tom d) rezervní fondy		6 000	0
	v tom e) zisk/ztráta za účetní období		63 564	- 485 265
	Pasiva celkem		7 675 391	6 313 312

Č.	Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	Podrozvahová aktiva			
4	Pohledávka z pevných termínovaných operací	6.17	2 824 127	2 779 065
8	Hodnoty předané k obhospodařování	6.10	7 675 391	6 313 312
	Poskytnuté zástavy		4 783 562	3 975 456
	Podrozvahová pasiva			
12	Závazky z pevných termínovaných operací	6.17	2 820 030	2 791 039



2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2024

V tis. Kč

Č.	Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	Výnosy z úroků a podobné výnosy a Náklady na úroky a podobné náklady	6.11	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
	v tom 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
19	<i>Zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním</i>		65 049	- 487 561
23	Daň z příjmů	6.16	-1 485	2 296
24	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</i>		63 564	-485 265



3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2024

V 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 ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024



4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

4.1. VZNIK A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech, 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 společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

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

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu 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.



ZDR, podfond Real Estate

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.

4.2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

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

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



ZDR, podfond Real Estate

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.



5. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

5.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

5.2. CIZÍ MĚNY

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

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

5.3. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

ZDR, podfond Real Estate

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

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

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



Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

- Majetkové účasti

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

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

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát

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

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Ostatní aktiva

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

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

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

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

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

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

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

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj. Derivát s kladnou reálnou hodnotou se 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 závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

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



Oceňování reálnou hodnotou

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot použitá pro ocenění finančních aktiv Podfondu:

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

Vstupy na úrovni 1 = neupravené kotované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky

- Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty

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

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

Vstupy na úrovni 3 – 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.

5.4. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÁ DAŇ

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 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.

5.5. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

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

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

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

5.6. EMITOVANÉ INVESTIČNÍ AKCIE

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

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

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 vydávány 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 připadajících 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 spočítána 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 nevydaných cenných papírů.

5.7. POUŽITÍ ODHADŮ

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

5.8. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

Úrokové výnosy a náklady jsou zachyceny v nominální výši.

5.9. VÝNOSY/NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

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

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

5.10. ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

5.11. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY/NÁKLADY

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

5.12. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

5.13. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

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

5.14. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

5.15. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí

významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období. Při sestavení účetní závěrky byly použity následující 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	Podřízeno
BANKA/FKI			
AM PS BETA NEKRETNINE d.o.o.	205 376	173 667	
BKS	194 294		
FKI	11 082		ANO
AM PS OMIKRON NEKRETNINE d.o.o.	719 553	954 526	
BKS	649 035		
FKI	70 518		ANO
FMZ Voitsberg I GmbH	197 088	284 991	
UniCredit AT	186 888		
FKI	10 200		ANO
FMZ Wolfsberg GmbH	185 521	235 981	
FKI	20 766		ANO
Raiffeisenbank AT	164 755		
Kunstdepot GmbH	149 221	136 119	
FKI	2 518		ANO
Raiffeisenbank AT	146 703		



ZDR, podfond Real Estate

ZDR Logistic Prešov s.r.o.	190 100	153 594	
FIO banka	142 249		
FKI	47 851		ANO
ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	77 076	153 759	
Raiffeisenbank	77 076		ANO
ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	23 465	21 124	
Raiffeisenbank	16 265		
FKI	7 200		ANO
ZDR Retail Jičín II s.r.o.	38 461	83 274	
UniCredit CZ	38 461		ANO
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	137 175	
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.	162 651	83 553	
FKI	45 000		ANO
Oberbank	117 651		
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	77 329	116 547	
FKI	9 224		ANO



ZDR, podfond Real Estate

Raiffeisenbank	68 105		
ZDR Retail Pardubice s.r.o.	81 565	25 384	
ČSOB	42 065		
FKI	39 500		ANO
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	358 886	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	- 1 654	
FKI	36 308		ANO
Komerční banka	38 022		
ZDR Retail Schwörstadt GmbH	259 838	-3 039	
FKI	122 513		ANO
Volksbank	137 325		
ZDR Retail VoTa s.r.o.	49 274	94 500	
Česká spořitelna	49 274		ANO
ZDR Retail W1 GmbH	414 780	33 723	
FKI	195 184		ANO
UniCredit AT	219 596		
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		
ZDR Retail Bílovec	68 963	29 639	
FKI	20 088		ANO
Trinity Bank	48 875		
ZDR Retail Stříbro	123 811	35 523	
ČSOB	62 811		
FKI	61 000		ANO
FMZ Voitsberg III GmbH	124 198	65 282	
FKI	31 439		ANO
Unicredit AT	92 759		



ZDR, podfond Real Estate

FMZ Voitsberg III II GmbH	137 816	31 029	
FKI	51 762		ANO
Unicredit AT	86 054		
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	76 465		ANO
UniCredit CZ	152 425		
ZDR Retail Teplice s.r.o.	192 157	129 759	
FKI	59 998		ANO
UniCredit CZ	132 159		
ZDR Retail Most s.r.o.	195 237	148 801	
FKI	59 081		ANO
UniCredit CZ	136 156		
ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	600	0	
FKI	600		ANO
AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.	920 373	353 728	
BKS	592 672		
FKI	327 701		ANO
ZDR Retail Kunratice s.r.o.	58 825	40 890	
Trinity Bank	55 864		
FKI	2 961		ANO
ZDR Retail Vrchlabí s.r.o.	35 925	13 534	
ČSOB	26 525		
FKI	9 400		ANO
ZDR Retail PRSG d.o.o.	526 867	128 572	
Raiffeisenbank SL	324 869		
FKI	201 998		ANO
Celkem		4 783 562	
Ocenění RH		272 161	
Celkem		5 055 723	



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

Poznámka

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

6.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. prosince 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 hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (FVTPL). Vstupy pro stanovení reálné hodnoty jsou na úrovni 3. Hodnota rozdílu z přecenění je nulová, jelikož reálná hodnota k rozvahovému dni odpovídá nominální hodnotě pohledávek.

6.2. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 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 společnostem. Tyto úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za obvyklých podmínek a úrokových sazeb. Podle názoru vedení Společnosti žádná z poskytnutých půjček nepředstavovala vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovala jiné nepříznivé ukazatele. Další položkou je pohledávka z nerozděleného zisku za účasti s rozhodujícím vlivem Litoměřice 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.

Viz také tabulka na následující stránce.



ZDR, podfond Real Estate

Protistrana	31. prosince 2024 (v tis. Kč)	31. prosince 2023 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 Nýřany 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
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 Bílovec 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



6.3. 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.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100 %	153 759
ZDR Retail VoTa s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	94 500
ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	12 644
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100 %	116 547
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	23 995
ZDR Retail Rakovník I s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	19 838
ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	15 708
ZDR Retail Opava s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	83 553
ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	správa majetkových účastí	1 000	CZK	100 %	100 %	0



ZDR, podfond Real Estate

ZDR Logistic Prešov s.r.o.	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	CZK	100 %	100 %	153 594
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	287 437
ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	EUR	100 %	100 %	31 227
ZDR Retail Rakovník II s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	- 1 654
ZDR Retail Pardubice s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1	CZK	100 %	100 %	25 384
ZDR Retail Komárno s.r.o.	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	EUR	100 %	100 %	137 175
ZDR Investments Solar s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	1 768
ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1	CZK	100 %	100 %	21 124
ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	210 000	CZK	100 %	100 %	352 909
ZDR Retail Jičín s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	21 436
ZDR Retail Jičín II s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	83 274
Kunstdepot GmbH	Maxglaner Hauptstraße 20, 5020 Salzburg, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	136 119
FMZ Wolfsberg GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	235 981



ZDR, podfond Real Estate

	Wörthersee, Österreich						
FMZ Voitsberg I GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	284 991
ZDR Retail W1 GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	33 723
ZDR Retail Omikron d.o.o.	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	2 654	EUR	100 %	100 %	954 526
ZDR Retail Beta d.o.o.	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	2 654	EUR	100 %	100 %	173 667
ZDR Maso Běchovice s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	100 000	CZK	100 %	100 %	7 244
ZDR Retail Bílovec s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	29 639
ZDR Retail Stříbro s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	35 523
FMZ Voitsberg II GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	31 029
FMZ Voitsberg III GmbH	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	65 282
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	181 614
ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město,	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	167 761



ZDR, podfond Real Estate

	110 00 Praha 1						
ZDR Retail Teplice s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	129 759
ZDR Retail Most s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	148 801
ZDR HoldCo AT GmbH	Feldkirchner StraÙe 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 nemovitostí	25 000	EUR	100 %	100 %	-3 039
AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	2 650	EUR	100 %	100 %	353 728
ZDR Retail Kunratice s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100%	40 890
ZDR Retail PRSG d.o.o.	Dunajska cesta 151, Ljubljana, 1000 Ljubljana, Slovenia	pronájem a správa nemovitostí	7 500	EUR	100 %	100%	128 572
ZDR Retail Vrchlabí s.r.o.	Jungmannov a 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100%	13 534
Účasti v procesu pořízení	---	Pronájem a správa nemovitostí	---	---	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



ZDR, podfond Real Estate

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.

6.4. 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.

6.5. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

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

6.6. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Závazky z pořízení účastí	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 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



ZDR, podfond Real Estate

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.

6.7. 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.

6.8. 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.

6.9. ČISTÁ AKTIVA PŘÍŘADITELNÁ 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



ZDR, podfond Real Estate

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 (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2024
Třída A	3 007 710 698	1,7613 CZK	5 297 488 780 CZK
Třída B	829 481 471	1,1925 CZK	989 139 775 CZK
Třída C	10 125 517	1,5466 EUR	(15 659 942 EUR) 394 395 642 CZK
Třída D	1 117 702	1,1409 EUR	(1 275 187 EUR) 32 115 577 CZK
Třída S	472 398	1,1284 EUR	(533 055 EUR) 13 424 992 CZK
Celkem	3 848 907 786		6 726 564 766

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

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě 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



ZDR, podfond Real Estate

Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných 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 přířaditelných 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 přířaditelných 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 přířaditelných držitelům IA		195 459
Celkem	472 398	13 424 992

6.10. 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.

6.11. 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

6.12. 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, kolky 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).

6.13. 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 collateralu 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 collateralu na reálnou hodnotu.

6.14. 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



ZDR, podfond Real Estate

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

6.15. 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 Podfond 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.

6.16. DAŇ Z PŘÍJMU

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 DPPO	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 dohady na daň z příjmu za minulé období na podané přiznání z příjmu.

Odložená daň: Podfond v roce 2024 neúčtoval o odložené dani.

6.17. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVANÝCH OPERACÍ

a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínovaných operací

v tis. Kč	k 31.12.2024			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.

b) Zbytková splatnost pevných termínovaných operací k 31.12.2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Bez specifikace	Celkem
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

7. 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.

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

Aktiva	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
<i>Z toho Pevné termínové operace s měnovými nástroji</i>	0	0	5 700	5 700
Celkem	0	862 305	6 805 767	7 668 072
Pasiva	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
<i>Z toho Pevné termínové operace s měnovými nástroji</i>	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.



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

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

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

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), použita 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 m ² 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

Níže uvedené položky jsou oceněny externí znaleckou společností:

- Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem

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



9. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31.12.2024:

V 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
Terminované 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.

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

V tis. Kč	K 31.12.2024			K 31.12.2023		
Kategorie	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.

11. RIZIKA

11.1. TRŽNÍ RIZIKO

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držných aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Podfondu. 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
tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	71 995	47 066	0	119 061
Výnosy z poplatků a provizí	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

11.2. 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

11.3. ÚVĚROVÉ RIZIKO

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

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

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

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

Podfond nevyužívá žádné úrokové deriváty.

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

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	862 305	0	0	0	0	862 305



ZDR, podfond Real Estate

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.

11.4. MĚNOVÉ RIZIKO

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

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

Cílem řízení měnového rizika je minimalizace negativních dopadů fluktuací kurzů měn na výkonnost jednotlivých investic 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:

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

11.5. 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 statutu 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 likvidity 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
Závazky z IA neemitovaných	95 373	0	0	0	95 373
Ostatní pasiva	73 307	44 302	35 319	1 364	154 292
Podřízené závazky	479 328	0	0	0	479 328
Výnosy a výdaje příštích období	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.



12. 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.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

ZDR Investments SICAV a.s.

Roman Latuske

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

ZDR Investments investiční společnost a.s.

25. dubna 2025

