

2024



ZDR Industrial

Obsah

8	Úvodní slovo Radek Hladký
10	Profil fondu ZDR Investments Industrial SICAV a.s.
12	Timeline
12	Shrnutí výkonnosti
14	Vývoj výnosu fondu ZDR Industrial od založení
16	Mapa nemovitostí

Obsah

18	Přehled nemovitostí fondu
24	Udržitelnost a společenská odpovědnost
28	Komentář k trhu a makroekonomický výhled
30	Finanční informace
34	Auditovaná výroční zpráva

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



Průmyslové nemovitosti pro retailové investory

Vážení investoři a obchodní partneři,

fond ZDR Industrial SICAV a.s. vznikl koncem roku 2022 s jasnou vizí: zpřístupnit retailovým investorům sektor lehké výroby a příměstské logistiky, který byl doposud výsadou institucionálních hráčů. Kromě atraktivního výnosu jsme nabídli další cestu k diverzifikaci portfolia. Soustředíme se na moderní objekty s minimální neobsazeností, dlouhodobými nájemními smlouvami a bonitními nájemci, což je kombinace, která umožňuje dosahovat stabilního a nadprůměrného zhodnocení. Důvěra investorů v dlouhodobé fundamenty tohoto sektoru stále roste. Důkazem je více než 1100 investorů, kteří se k nám za pouhé dva roky přidali, a na to jsme patřičně hrdí.

Investiční aktivita na trhu průmyslových a logistických nemovitostí se po několika „zamrzlých“ letech během roku 2024 postupně probouzela. V posledním čtvrtletí ji navíc podpořil nárůst poptávky. Výstavba však zůstala zdrženlivá. Od října do prosince se dokončilo kolem 100 tisíc metrů čtverečních a za celý rok jen něco přes 500 tis. metrů čtverečních, tedy o 45 % méně než v předchozím roce, to je nejméně za tři roky. Celková rozloha moderních

skladových a výrobních prostor tak meziročně vzrostla pouze v o +4,6 %. I když se poptávka téměř vrátila na úroveň před pandemií, nabídka roste stále znatelně pomaleji. Hlavním tahounem poptávky byly výrobní firmy, které stály za 60 % nově pronajatých ploch.

Vzhledem k tomu, že mnoho projektů plánovaných na loňský rok bylo odloženo, je výhled na rok 2025 pozitivnější. Podle Colliers se český trh průmyslových nemovitostí v tomto roce rozroste o bezmála 900 tisíc metrů čtverečních. Panevropské reporty Savills a Cushman & Wakefield zároveň očekávají, že v celé Evropě přibude jen kolem 4 milionů m², takže Česká republika by se na nové výstavbě podílela zhruba pětinou, což je jeden z nejvyšších podílů v rámci EU. To potvrzuje trvale silný zájem výrobců a retailerů o CEE region.

Nízká neobsazenost skladů a silná poptávka, vyvolaná přesouváním výroby zpět blíže k evropským trhům, vytvářejí příznivé prostředí pro další expanzi. Proto plánujeme rozšiřovat naše portfolio ve střední Evropě, ovšem výhradně na trzích se spolehlivou regulací a dlouhodobou ekonomickou logikou.

Uplynulý rok, tedy druhý rok fungování fondu, můžeme dnes hodnotit po všech stránkách jako zdařilý. Portfolio fondu se povedlo rozšířit o dvě nové výrobní areály s perspektivními nájemci. Udrželi jsme 100 % obsazenost a to s nadprůměrnou délkou nájemních smluv, která byla k poslednímu dni loňského roku lehce nad 10 let. Výnos třídy I1 dosáhl 6,43 % a od založení fond zhodnotil kapitál investorů o více než 19 %. Klíčovým milníkem bylo i převzetí obhospodařování fondu pod vlastní investiční společnost ZDR Investments, což nám umožnilo plně kontrolovat a rozhodovat o akvizicích a dění ve fondu.

Děkujeme za vaši důvěru. Uděláme maximum pro to, aby ZDR Industrial zůstal pevným a výnosným pilířem investičních strategií všech, kteří sdílejí náš dlouhodobý pohled na průmyslové nemovitosti.

S úctou,

Radek Hladký
Partner, ZDR Investments

**Fond ZDR Industrial
zpřístupnil sektor
průmyslových nemovitostí
i retailovým investorům –
s 100% obsazeností,
stabilním výnosem
a důvěrou více než 1 100
investorů za dva roky.**



ZDR Investments Industrial SICAV a.s.

Fond ZDR Industrial SICAV a.s. a jeho podfond ZDR Industrial, podfond Real Estate (dále jen ZDR Industrial) je v rámci českého trhu retailových fondů výjimečný svým zaměřením na nemovitosti z oblasti lehké výroby a příměstské logistiky. Díky tomuto fondu mohou průmyslové nemovitosti zařadit do svých portfolií i drobní investoři z řad široké veřejnosti a to i v rámci dlouhodobého investičního produktu (DIP). Investice začíná již od 200 Kč měsíčně nebo jednorázově od 10 000 Kč.

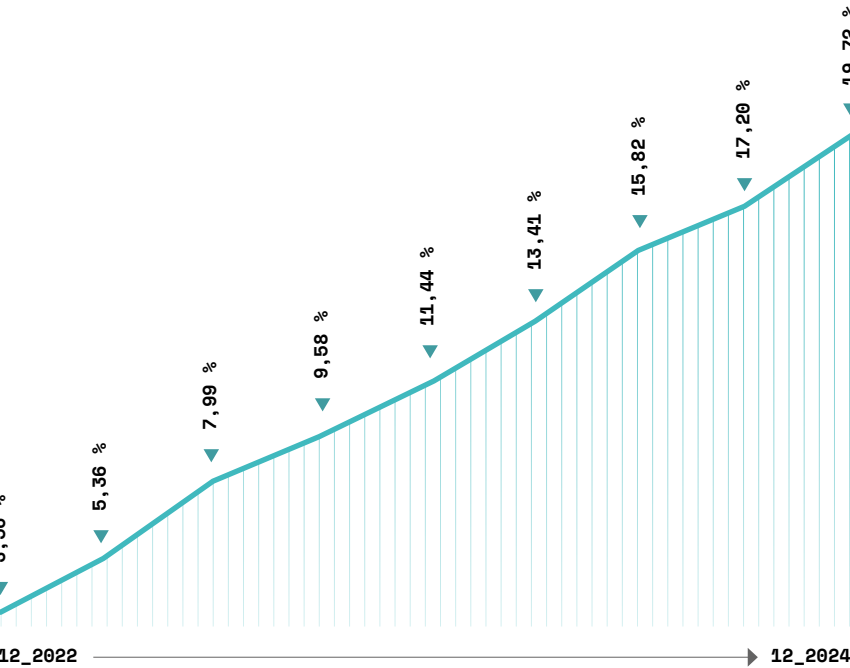
Průmyslové nemovitosti tvoří páteř každé ekonomiky. Sektor lehké výroby a příměstské logistiky se navíc vyznačuje dlouhodobým růstem, nízkou mírou neobsazenosti

a stabilně vysokou poptávkou. Perspektivu tohoto segmentu ve střední Evropě potvrzují i výsledky fondu, který patří mezi výnosově nejzajímavější retailové fondy v Česku, a nadprůměrná délka nájemních smluv (WAULT) 10,1 roku.

ZDR Industrial je nejmladším fondem skupiny ZDR Investments. Byl založen koncem roku 2022, kdy získal první nemovitost do portfolia. Přesto si za krátkou dobu získal důvěru více než 1 100 aktivních investorů. V roce 2024 fond přidal dvě další nemovitosti pronajaté bonitním nájemcům z perspektivních odvětví. Jeden z areálů – výrobní závod poblíž slovenské Nitry – je navíc energeticky neutrální.

Výkonnost fondu ZDR Industrial

Od založení 12/2022



Top 3 nemovitosti fondu ZDR Industrial

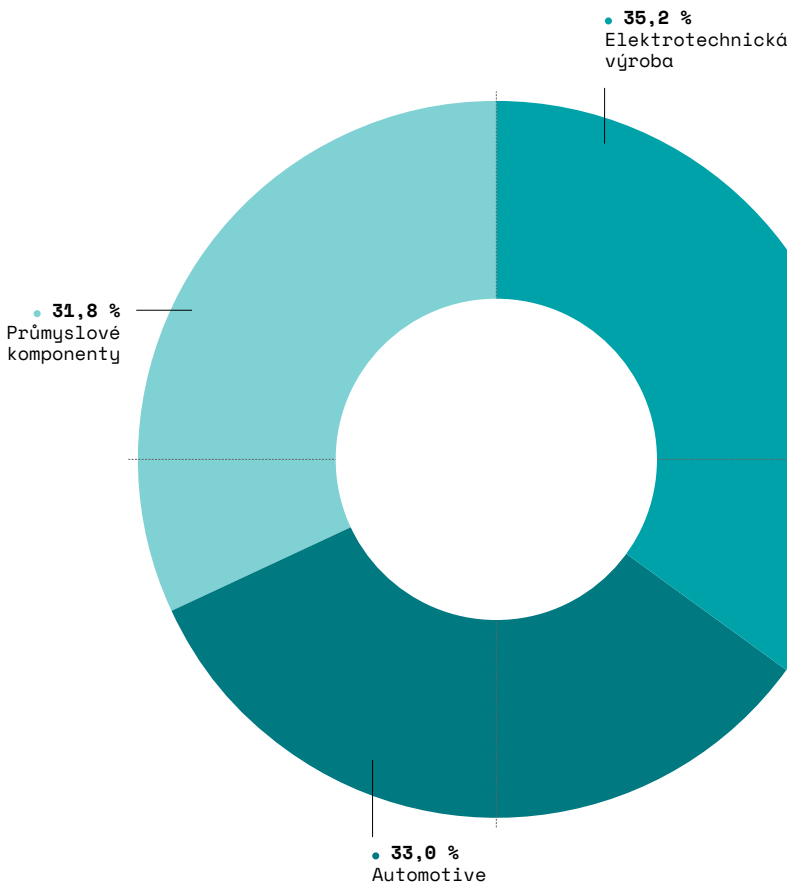
- 1

Výrobní areál Bytča
Koncern ERIKS Group, do jejíž skupiny patří i závod v Bytči, je specializovaný poskytovatel průmyslových služeb a technických produktů automobilový průmysl.
- 2

Výrobní areál Vráble
Moderní výrobní areál společnosti Semecs, s.r.o. ve Vráblích na Slovensku je energeticky neutrální závod s pronajímatelnou plochou téměř 9 000 m².
- 3

Průmyslový areál Komárno
Závod Komárno se specializuje na montáž spojek pro osobní automobily a zaměstnává více než 100 pracovníků.

Průmyslové plochy dle segmentu



Nemovitosti fondu Industrial dle plochy

Nájemce	Plocha (%)
Semecs, s.r.o.	35,20%
ZF Slovakia a.s.	33,00%
ERIKS Group	31,80%

Výnos

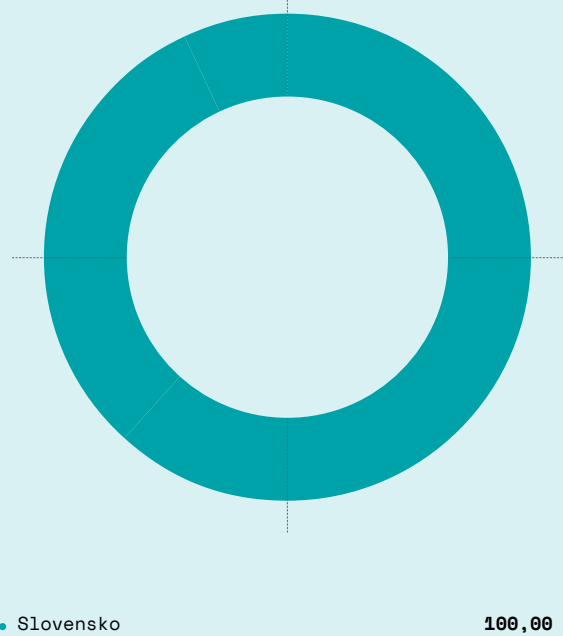
7,43 %

výnos třídy I1 od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

1 evropská země



Rozdělení portfolia podle zemí



100 %

míra obsazenosti

497 mil.

hodnota nemovitostí (Kč)

1 136

počet investorů

41,8 mil.

inkasované nájemné (Kč)

10,1 let

WAULT

47,8 %

LTV

Timeline

Investujeme do moderních výrobních a logistických areálů, které tvoří páteř evropského průmyslu.

2022

Založení fondu ZDR Industrial

Prvních 200 investorů

Industrial Komárno je první nemovitostí fondu

2023

600 investorů ve fondu ZDR Industrial

2. místo v žebříčku nejvýkonějších retailových fondů v ČR

Průmyslové nemovitosti s nízkou neobsazeností a vysokou poptávkou představují stabilní základ fondu ZDR Industrial.

Od 1.8. 2024 je fond ZDR Industrial obhospodařován investiční společností ZDR Investments

více než 1000 investorů vložilo své prostředky do fondu ZDR Industrial

Portfolio fondu se rozrostlo o další dva výrobní areály na Slovensku

Inkasovaný roční nájem přesáhl 40 milionu Kč

2024

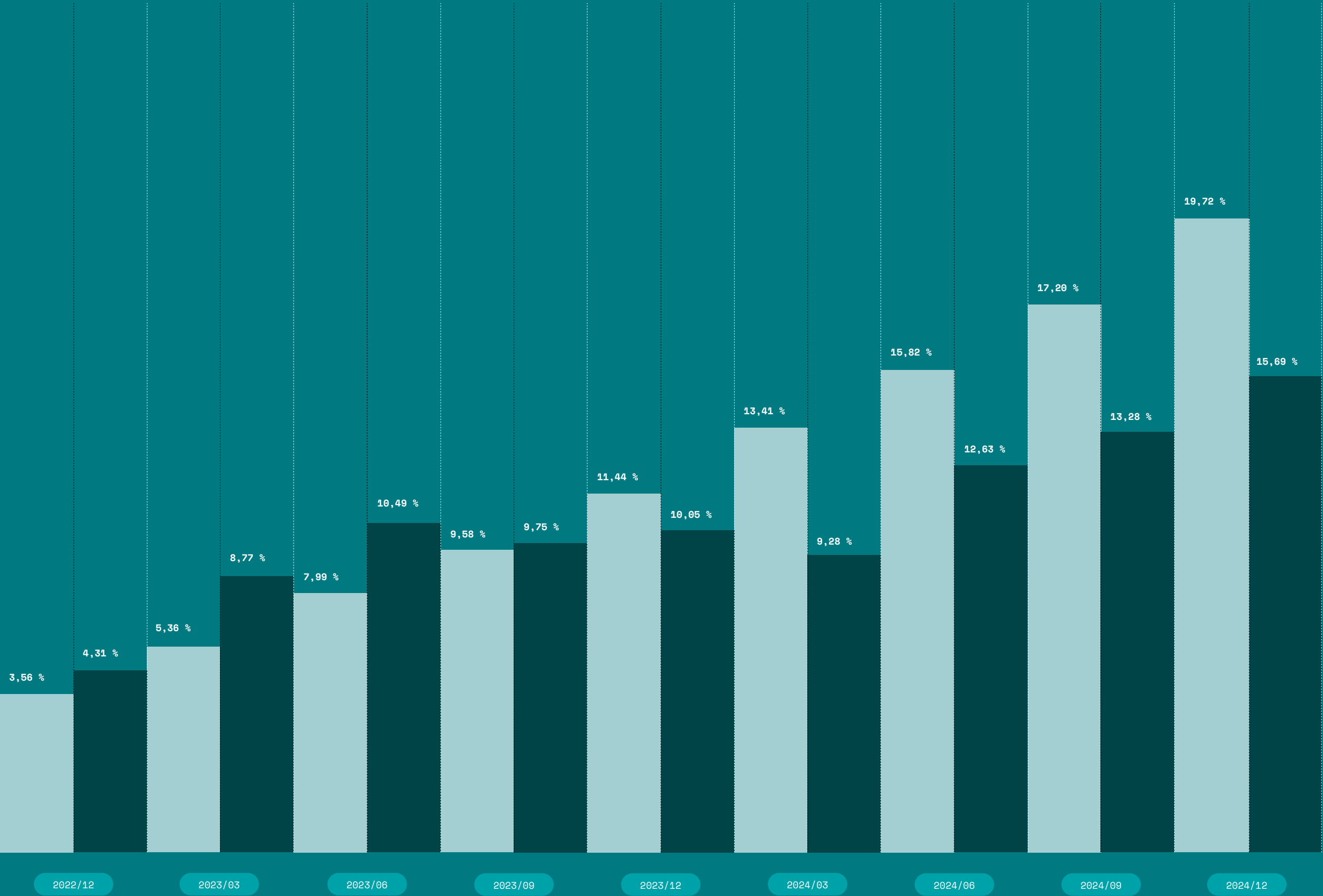
První retailový fond v ČR zaměřený na lehkou výrobu a příměstskou logistiku



Komárno, Slovensko

Vývoj výnosu fondu ZDR Industrial od založení

Kumulativní výnos třídy I1 (CZK) a I2 (EUR)



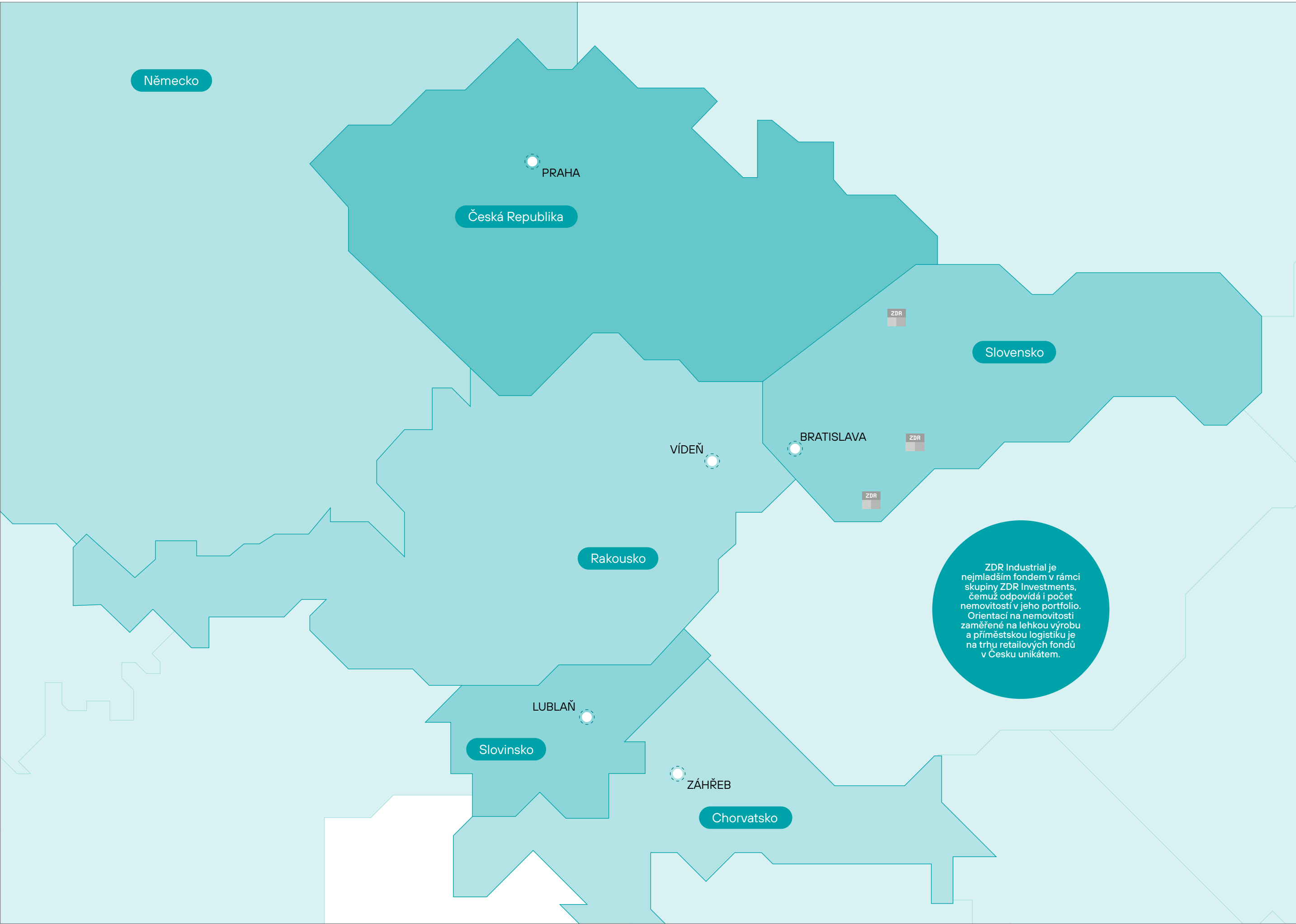
Roční výnos

Výnos třídy I1, CZK (vždy k 31.12.)	
2023	7,61 %
2024	7,43 %

Výnos třídy I2, EUR (vždy k 31.12.)	
2023	5,50 %
2024	5,12 %

Legenda

- třída I1 (CZK)
- třída I2 (EUR)



Mapa nemovitostí

Nejmladší fond skupiny ZDR Investments zaznamenal v roce 2024 významnou expanzi portfolia. Aktuálně je tvořen třemi dlouhodobě pronajatými nemovitostmi.

Rok expanze

ZDR Industrial byl založen v roce 2022, kdy do fondu byla pořízena první nemovitost – výrobní areál ve slovenském Komárně. V uplynulém roce jsme portfolio dále rozšířili o dvě nové akvizice: energeticky neutrální závod ve Vráblich v nitranském okrese a výrobní areál v Bytči u Žiliny. Všechny tři nemovitosti jsou dlouhodobě pronajaty nadnárodním společností, které na Slovensku působí stabilně již řadu let a operují v perspektivních odvětvích, jako je automobilový průmysl, elektrotechnika a specializovaná průmyslová výroba.

Silné průmyslové klastry

Komárno, Bytča i Vráble se nacházejí v silných průmyslových regionech, a naše nemovitosti tak těží nejen z vysoké koncentrace kvalifikované pracovní síly a dostupnosti dodavatelských sítí, ale také z dobré dopravní dostupnosti. Výhodná poloha v rámci evropského logistického koridoru zajišťuje bezproblémové napojení na klíčové trhy. Pro fond tyto lokality představují stabilní základ pro dlouhodobé zhodnocování majetku.

Slovensko bylo pro rozvoj fondu zvoleno zcela záměrně. Průmyslové nemovitosti ve střední Evropě hrají klíčovou roli v podnikatelské infrastruktuře, která je tradičně orientovaná na výrobu. Zásadní výhodou regionu je jeho geografická poloha – nachází se v těsné blízkosti hlavních odbytišť v západní Evropě a zároveň nabízí nižší náklady na pracovní sílu i provoz. Významným faktorem je také kvalitní dopravní infrastruktura, která umožňuje efektivní logistiku a napojení na celoevropské trhy.

Nearshoring

Středoevropský trh průmyslových nemovitostí se navíc dlouhodobě vyznačuje nízkou mírou neobsazenosti. Tento trend je v posledních letech dále umocněn přesunem výrobních kapacit blíže ke koncovým trhům. Firmy tak reagují na rizika spojená s narušením dodavatelských řetězců, potenciálním nedostatkem strategických komponent a rostoucími náklady na dopravu.



Tomáš Hozlár

Head of Acquisition and Transactions

Všechny nemovitosti v portfoliu fondu ZDR Industrial jsou obsazeny nájemci, kteří na Slovensku působí řadu let, v některých případech i desítky. Tomu odpovídají i dlouhodobé nájemní smlouvy přesahující v průměru 10 let (WAULT)

Přehled nemovitostí fondu

Nemovitost	Země	SPV	Podíl plochy na portfoliu	WAULT	Obsazenost	Počet nájemců	V portfolio od roku	Nájemci	Tržní ocenění nemovitosti (Kč)	LTV
Výrobní areál Vráble		ZDR Industrial Vráble s.r.o.	35,20%	19,50	100,00%	1	2024	Semecs, s.r.o.	174 532 050	48,1%
Průmyslový areál Komárno		ZDR Industrial Komárno s.r.o.	33,00%	4,68	100,00%	3	2022	ZF Slovakia a.s.	169 243 200	38,0%
Výrobní areál Bytča		ZDR Industrial Bytča s.r.o.	31,80%	6,53	100,00%	1	2024	ERIKS s.r.o.	153 200 355	57,2%



První nemovitost fondu ZDR Industrial. Výrobní areál v Komárně dlouhodobě využívá ZF Slovakia a.s., člen skupiny ZF, dodavatel inteligentních systémů pro automobilový průmysl.



Energeticky neutrální výrobní areál s nájemcem Semecs, významným evropským výrobcem elektronických desek plošných spojů.



Moderní nemovitost s prémiovým technickým standardem. ERIKS Group zajišťuje technické komponenty pro zlepšení efektivity výrobních procesů.

Výrobní areál
Vráble

Moderní energeticky neutrální výrobní areál



Výrobní areál ve slovenských Vráblích představuje historicky druhou akvizici do portfolia fondu Industrial. Nemovitost sestává z výrobní haly s ocelovou konstrukcí a přístavkem v podobě dvoupodlažní administrativní budovy se sociálním zázemím. Developerský projekt z roku 2013 byl oceněn mezinárodní porotou za optimální použití progresivních stavebních materiálů a konstrukčních systémů. Jedná se o jeden z nejmodernějších výrobních závodů na Slovensku.

Závod si dlouhodobě využívá společnost Semecs, s.r.o., významný výrobce elektrotechnických součástek, který působí na Slovensku od 90. let. Provoz budovy i samotná výroba jsou díky solárním panelům a celé řadě úsporných opatření energeticky neutrální.

Nemovitost se nachází v nitranském kraji, který v posledních letech zaznamenává rostoucí zájem investorů i průmyslových podniků. Lokalita těží z dostupné pracovní síly, zlepšující se dopravní infrastruktury a blízkosti etablovaných průmyslových center. Kombinace výhodné polohy, kvalitního technického zázemí, bonitního nájemce a dlouhodobé nájemní smlouvy je předpokladem dlouhodobé výnosnosti a stability investice.



Roman Latuske
Partner ZDR Investments

Tento moderní a energeticky neutrální závod splňuje naše vysoké standardy na kvalitu nemovitosti a bonitu nájemce a představuje perspektivní investici, která dlouhodobě podpoří již nadprůměrný výkon dosahovaný fondem.



Energeticky neutrální výroba

Díky výkonným solárním panelům na střeše, LED osvětlení, energeticky efektivnímu vytápění a dalším úsporným prvkům je výrobní závod ve Vráblích energeticky neutrální. Nájemce, společnost Semecs, s.r.o., je držitelem certifikátu greenPower, který dokládá využívání výhradně energie z obnovitelných zdrojů, a zároveň splňuje normu ISO 14001 pro implementaci systému environmentálního řízení.

Výkon fotovoltaiky: 99 kW

Rozšíření areálu

Nemovitost byla odkoupena na bázi sale and leaseback modelu od společnosti Semecs s.r.o. Podle smlouvy bude nájemce financovat rozšíření výrobního areálu z vlastních prostředků. První fáze rozšíření, zahrnující zvětšení jídelny a sociálního zázemí o přibližně 140 m², byla již úspěšně dokončena. Další fáze, zaměřená na přístavbu skladovacích prostor, je v přípravě. V rámci této dohody se rovněž podařilo vyjednat prodloužení nájemní smlouvy, což dále posílilo hodnotu investice.



Průmyslový areál
poblíž Nitry je
první z celkem
dvou akvizic
fondu Industrial
v roce 2024

Bonitní nájemce

Výrobní areál ve Vráblích si dlouhodobě pronajímá společnost Semecs, s.r.o., která je součástí mezinárodního koncernu SERO EMS. Jedná se o významného výrobce komplexních desek plošných spojů (PCB) s certifikací pro použití v automotive a medicíně. Na Slovensku společnost působí již od roku 1996.

WAULT: 19,5 let

Klíčové parametry

Výrobní areál Vráble

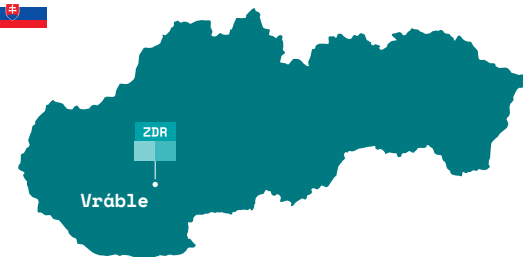
Lokalita	Vráble, Slovensko
Celková pronajimatelná plocha	8 227 m²
Fond	Retailový fond ZDR Industrial
SPV	ZDR Industrial Vráble s.r.o.
Rok dokončení	2013
V majetku fondu	od 2024
Počet nájemců	1
Nájemce	Semecs, s.r.o.

Obsazenost (2024)

100 %

WAULT (2024)

19,5 let



Další informace

Tržní ocenění nemovitosti	174 532 050 Kč
NOI	13 489 056 Kč

Výrobní areál
Bytča

Moderní nemovitost ve vysokém technickém standardu – energetická třída A



Výrobní areál Bytča rozšířil v roce 2024 portfolio fondu ZDR Industrial. Akvizice navázala na strategii fondu a jeho orientaci na menší nemovitosti v sektoru lehké výroby. Areál se nachází ve městě Bytča nedaleko Žiliny a slouží jako výrobní základna skupiny specializující se na technické komponenty pro průmyslová odvětví. Výrobní závod v Bytči patří přímo do evropské sítě koncernu ERIKS, který působí ve více než 17 zemích Evropy a Asie.

Nemovitost byla získána formou přímého odkupu od developera za velmi výhodných podmínek, reflektujících aktuální tržní situaci a doznívající efekt vyšších úrokových sazeb. V rámci akvizice došlo k restrukturalizaci financování – snížili jsme zadlužení projektu (LTV) a optimalizovali jeho finanční strukturu tak, aby odpovídala dlouhodobým investičním standardům fondu. Tím jsme výrazně zvýšili stabilitu investice a vytvořili prostor pro atraktivní výnosový potenciál v dalších letech.



Tomáš Hozlár
Head of Acquisition and Development
ZDR Investments

Výrobní areál v Bytči je příkladem akvizice, která přináší dlouhodobou hodnotu. Díky stabilnímu nájemci z oblasti průmyslových služeb a atraktivnímu nastavení financování představuje silný základ pro budoucí růst výnosů fondu.



ERIKS Group – partner pro
průmyslová řešení

ERIKS Group je mezinárodní poskytovatel průmyslových služeb a technických komponentů pro strojírenství, energetiku, chemii a automobilový průmysl. Skupina s více než 80letou historií působí ve více než 17 zemích Evropy a Asie a zaměřuje se na zvyšování efektivity výrobních procesů svých zákazníků.



V rámci akvizice
bylo úspěšně
restrukturalizováno
financování
a sníženo LTV

Klíčové parametry

Výrobní areál Bytča

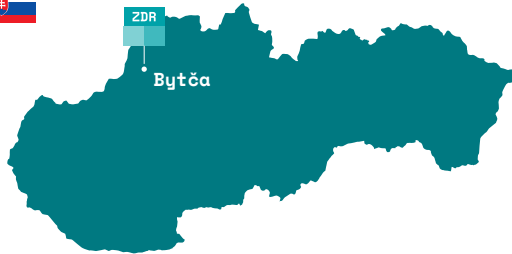
Lokalita	Bytča, Slovensko
Celková pronajimatelná plocha	7 435 m²
Fond	Retailový fond ZDR Industrial
SPV	ZDR Industrial Bytča s.r.o.
Rok dokončení	2021
V majetku fondu	od 2024
Počet nájemců	1
Nájemce	ERIKS s.r.o.

Obsazenost (2024)

100 %

WAULT (2024)

6,5 let



Další informace

Tržní ocenění nemovitosti	153 200 355 Kč
NOI	11 978 016 Kč

Udržitelnost a společenská odpovědnost

Cílem skupiny ZDR Investments je budovat portfolio nemovitostí, které investorům přináší dlouhodobě stabilní výnos. Nejde nám však jen o finanční výkonnost, neméně důležitá je pro nás i udržitelnost. Ačkoliv fond ZDR Industrial aktuálně nepodléhá povinnému ESG reportingu dle směrnice CSDR, věříme, že transparentnost a zohlednění nefinančních faktorů představují cestu, jak posílit konkurenceschopnost fondu a připravit jej na budoucí vývoj trhu i regulace.

ZDR Industrial je nejmladším fondem skupiny ZDR Investments. Na konci roku 2024 tvořily jeho portfolio tři nemovitosti, z nichž dvě byly pořízeny během posledních dvanácti měsíců. I když se nacházíme de facto na začátku cesty, principy udržitelnosti postupně začleňujeme do správy fondu jako přirozenou součást řízení nemovitostního portfolia.

Tento přístup se začíná uplatňovat již ve fázi akviziční přípravy, kdy kromě ekonomických parametrů prověřujeme v rámci due diligence také vybrané ESG faktory, jako je stav nemovitosti z hlediska udržitelnosti – např. jaká je energetická náročnost objektu, možnosti využití obnovitelných zdrojů, a jiné pro nás důležité faktory. Identifikovaný potenciál se následně snažíme dále rozvíjet v rámci asset managementu.

ESG rovněž vstupuje do vztahu s nájemci, ať už při společném hledání efektivnějšího provozu, nebo při zohlednění dopadu fungování budov na jejich okolí.

1

Udržitelnost nemovitostí

Uvědomujeme si ekologický dopad, který s sebou správa průmyslových nemovitostí přináší. Proto je naším cílem minimalizovat negativní vlivy a budovat takové portfolio, které bude dlouhodobě udržitelné z hlediska spotřeby energií i provozních nákladů.

Energetická neutralita

V roce 2024 jsme do portfolia fondu ZDR Industrial zařadili moderní výrobní areál ve Vráblich na Slovensku, který využívá energii z obnovitelných zdrojů. Tímto krokem jsme udělali důležitý posun směrem k vyšší environmentální odpovědnosti.

Optimalizace spotřeby energie

Snažíme se trvale snižovat energetickou náročnost našich budov. Příkladem může být výrobní závod v Komárně, kde v minulém roce došlo k zateplení objektu a optimalizaci provozních parametrů. Tím se podařilo snížit úniky tepla a dosáhnout významné úspory energie.

2

Společenská odpovědnost

Chápeme svou odpovědnost nejen vůči investorům, ale i vůči nájemcům a komunitám v oblastech, kde se naše nemovitosti nacházejí. Pravidelná a otevřená komunikace, stejně jako kvalitní správa nemovitostí, jsou základními kameny našeho přístupu.

Spolupráce s nájemci

Udržíme úzký kontakt s nájemci, nasloucháme jejich potřebám a flexibilně reagujeme na provozní podněty. Věříme, že dobré vztahy jsou základem dlouhodobé spolupráce a stabilního výnosu fondu.

Facility Management

Díky vlastnímu týmu pro správu nemovitostí máme každodenní přehled o technickém stavu budov i potřebách jejich uživatelů. Vlastní facility management nám umožňuje pružně reagovat, zajišťovat efektivní provoz a zvyšovat standardy v oblasti bezpečnosti, dostupnosti i uživatelského komfortu.

3

Řízení společnosti

Sbíráme data a vyhodnocujeme jednotlivé parametry budov. Základem fungování fondu ZDR Industrial je transparentní, etická a profesionální správa. Usilujeme o to, aby veškeré klíčové procesy byly přehledné, dohledatelné a odpovědné vůči investorům.

Pravidelný reporting

Pravidelně zveřejňujeme nejen standardní reporty o výkonnosti fondu a výroční zprávy, ale v roce 2024 jsme poprvé publikovali také Report o udržitelnosti, který shrnuje konkrétní kroky a výsledky v oblasti environmentálních opatření.

Zavázali jsme se k pravidelnému a transparentnímu reportingu. V roce 2023 jsme představili naši komplexní Strategii udržitelnosti a o rok později publikovali první report hodnotící dosažený pokrok.

Energetické renovace

Průmyslový areál Komárno



Průmyslový areál ve slovenském Komárně, který si dlouhodobě pronajímá slovenská pobočka německého koncernu ZF, se po akvizici v roce 2022 stal historicky první nemovitostí ve vlastnictví fondu ZDR Industrial. Výrobní závod se specializuje na montáž spojek pro osobní automobily a v současnosti zde pracuje více než 100 zaměstnanců. Nájemce, společnost ZF Slovakia a.s., je jedním z největších zaměstnavatelů a zároveň dodavatelů automobilového průmyslu na Slovensku.

Objekt s pronajímatelnou plochou 7 101 m² prošel v roce 2017 kompletní rekonstrukcí, která byla realizována na míru potřebám nájemce. V roce 2024 následovaly další stavební úpravy, tentokrát zaměřené na zlepšení energetické efektivity budovy. Cílem bylo především minimalizovat tepelné ztráty a snížit celkovou spotřebu energie.



Karol Balogh
Property Asset Manager – Slovensko

Díky výměně světlíků a skleněné fasády se nám podařilo eliminovat největší tepelné ztráty. U tohoto objektu v areálu Komárno očekáváme celkovou úsporu energie na úrovni 15 až 20 %.

Výměna energeticky neefektivní skleněné fasády

V rámci energetických modernizací areálu došlo v uplynulém roce k výměně skleněné fasády na jedné z budov. Původní prosklené plochy byly významným zdrojem tepelných ztrát, a proto byly nahrazeny moderními sendvičovými panely. Tento stavební materiál se vyznačuje vynikajícími tepelně-izolačními vlastnostmi a přispívá k celkovému snížení energetické náročnosti provozu.

Modernizace světlíků na střeše

Ačkoliv původní světlíky tvořily zhruba 15 % střešní plochy, byly zodpovědné za 50 % úniků tepla přes střechu. Z tohoto důvodu byly v roce 2024 nahrazeny novými, energeticky úspornějšími světlíky, které výrazně přispívají ke snížení celkové spotřeby energie a zlepšení tepelné izolace objektu.



Průmyslový areál Komárno je modelovým příkladem postupné modernizace s důrazem na energetickou efektivitu

Světlíky tvoří přibližně 15 % střešní plochy. Před rekonstrukcí však způsobovaly až 50 % tepelných ztrát.

Klíčové parametry

Průmyslový areál Komárno

Lokalita	Komárno, Slovensko
Celková pronajímatelná plocha	7 710 m ²
Fond	Retailový fond ZDR Industrial
SPV	ZDR Industrial Komárno s.r.o.
Rok dokončení (gen. rekonstrukce)	2017
V majetku fondu	od 2022
Počet nájemců	1
Nájemce	ZF Slovakia a.s.

Obsazenost (2024)

100 %

WAULT (2024)

4,7 let



Železniční doprava

Průmyslový areál disponuje vlastní železniční vlečkou, která umožňuje přímé napojení na železniční síť. Železniční nákladní doprava patří z hlediska emisí CO₂ mezi nejšetnější způsoby přepravy zboží. Ve srovnání s kamiónovou dopravou dokáže přepravit větší objemy nákladu s nižšími emisemi na jednotku přepraveného zboží.

Komentář k trhu a makro výhled

**ZDR Industrial jako jediný
retailový fond v Česku
umožňuje podílet se na
výnosech průmyslových
nemovitostí – stabilního
a strategického segmentu
i v době nejistoty.**

Rok 2024 potvrdil, že průmyslové nemovitosti zůstávají jedním z nejstabilnějších segmentů realitního trhu. Uvolňování měnové politiky, zpomalující inflace a návrat likvidity na investiční trhy vytvořily příznivé podmínky pro pokračující růst transakční aktivity napříč Evropou. Tento trend podpořila i změna chování výrobců a obchodních řetězců, kteří i nadále optimalizují dodavatelské řetězce, snižují závislost na vzdálených trzích a relokují výrobu blíže ke koncovým spotřebitelům. Takzvaný nearshoring se v roce 2024 stal trvalou součástí strategického plánování firem, a to zejména v sektoru lehké výroby a logistiky.

Na trhu střední Evropy, a zejména v České republice, Slovensku a Polsku, přetrvává silná poptávka po moderních průmyslových areálech. Přestože se míra neobsazenosti v některých lokalitách mírně zvýšila – zejména v důsledku větší výstavby z minulých let – stále zůstává pod dlouhodobým průměrem a je vyvažována stabilním zájmem klíčových nájemců. Významným faktorem zůstává také prodlužování nájemních smluv a indexace nájemného, které přispívají ke stabilitě výnosů. Výstavba nových kapacit se v roce 2024 zpomalila, což odráží vyšší náklady na financování i vyšší požadavky na energetickou efektivitu a ESG standardy. Tento vývoj zároveň pomáhá trhu přirozeně se vyrovnávat a snižuje riziko nadbytku nabídky.

Fond ZDR Industrial je unikátní tým, že jako jediný retailový fond v České republice umožňuje individuálním investorům podílet se na výnosech průmyslových nemovitostí se zaměřením na lehkou výrobu a příměstskou logistiku. Tato specifická část trhu je dlouhodobě považována za stabilní a strategicky důležitou, a to i v obdobích zvýšené makroekonomické nejistoty. Právě nemovitosti umístěné v blízkosti měst s dobrou dopravní dostupností jsou klíčové pro zajištění plynulého chodu e-commerce, zásobování maloobchodu i menších výrobních provozů.

Růst zájmu investorů o průmyslové nemovitosti se projevuje i v návratu zahraničního kapitálu na trhy střední Evropy. Česká republika se v tomto ohledu nadále těší důvěře investorů díky stabilnímu institucionálnímu prostředí, silnému domácímu spotřebnímu trhu a kvalitní infrastruktuře. Očekává se, že v roce 2025 bude poptávka po průmyslových nemovitostech i nadále růst – a to jak ze strany nájemců, tak investorů, kteří hledají kombinaci stabilního výnosu a ochrany před inflací.

David Čubr
CEO ZDR Invesmtents

Klíčové finanční informace

Vybrané finanční ukazatele z auditované výroční zprávy

Podfond dosáhl ke konci roku 2024 hospodářský výsledek +6 672 tis. Kč, což představuje meziroční nárůst +69,7 %. Výnosy tvoří především úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem a meziročně jejich výše vzrostla o +79,4 %. Výsledek z finančních operací zahrnuje změnu hodnoty majetkových účastí a výsledek z měnových operací používaných

k zajištění měnového rizika CZK/EUR. Bilanční suma meziročně vzrostla o +65,8 % na hodnotu 380 947 tis. Kč. Na straně aktiv ke konci roku pohledávky za bankami představují +26 %, pohledávky za nemovitostními společnostmi +21,1 % a samotné majetkové účasti +52,9 %. Čistá hodnota aktiv (vlastní kapitál podfondu) ke konci roku dosáhl hodnoty 374 400 tis. Kč (+65,6 %).

ZDR Investments Industrial SICAV a.s.

Rozvaha k 31. prosinci 2024

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
3. Pohledávky za bankami	4	157	126
v tom: a) splatné na požádání		157	126
11. Ostatní aktiva	5	0	2 624
Aktiva celkem		157	2 750

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31.prosince 2024	31. prosince 2023
4. Ostatní pasiva	6	60	2 460
v tom: d) ostatní pasiva		60	2 460
8. Základní kapitál	7	0	0
z toho: a) splacený základní kapitál		0	0
12. Kapitálové fondy	7	360	360
14. Neuhrazená ztráta z předchozích období	7	-70	-318
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	7	-193	248
Vlastní kapitál		97	290
Pasiva celkem		157	2 750

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

tis. Kč	Poznámka	31.prosince 2024	31. prosince 2023
4. Výnosy z poplatků a provizí	9	3 983	4 829
5. Náklady na poplatky a provize	10	-10	-6
9. Správní náklady	11	-4 166	-4 575
v tom: b) ostatní správní náklady		-4 166	-4 575
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-193	248

Fondový kapitál

374 mil. Kč

Meziroční nárůst NAV

65,6 %

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Merozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav 1. ledna 2024	0	360	-318	248	290
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	248	-248	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-193	-193
Zůstatek k 31. prosinci 2024	0	360	-70	-193	97

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Merozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav 1. ledna 2023	0	150	-318	0	-168
Rozdělení výsledku hospodaření	0	210	0	0	210
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	248	248
Zůstatek k 31. prosinci 2023	0	360	-318	248	290

Rozvaha k 31. prosinci 2024

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
3. Pohledávky za bankami	4	98 922	121 733
v tom: a) splatné na požádání		4 908	36 706
b) ostatní pohledávky		94 014	85 028
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	4	80 281	0
v tom: a) ostatní pohledávky		80 281	0
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	5	201 668	107 950
v tom: b) v ostatních subjektem		201 668	107 950
11. Ostatní aktiva	6	76	75
v tom: d) ostatní aktiva		76	75
Aktiva celkem		380 947	229 758

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
4. Ostatní pasiva	7	6 487	3 539
v tom : a) deriváty		1 267	627
b) ostatní pasiva		5 220	2 912
5. Výnosy a výdaje příštích období	7	60	0
12. Kapitálové fondy	9	337 027	209 819
14. Nerozdělený zisk z předch. období	9	16 400	4 040
15. Zisk za účetní období	9	20 973	12 360
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		374 400	226 219
Pasiva celkem		380 947	229 758

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

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	13	6 672	3 719
2. Náklady na úroky a podobné náklady	13	-35	0
5. Náklady na poplatky a provize	14	-148	-49
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	24 683	14 289
z toho: realizované		139	-187
nerealizované		24 544	14 476
8. Ostatní provozní náklady		0	-5
9. Správní náklady	16	-10 199	-5 594
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním	17	20 973	12 360
Daň z příjmů	17	0	0
24. Zisk za účetní období po zdanění		20 973	12 360

ZDR Investments Industrial SICAV a.s.

Údaje a skutečnosti

Podle § zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a nařízení EU č. 2020/852

A. Údaje o fondu

Název fondu
ZDR Investments Industrial SICAV a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vede-ném u Městského soudu v Praze dne 23. června 2022, oddíl B, vložka 27405.
IČO
172 69 709
Sídlo
Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 00
Podfondy
ZDR Industrial, podfond Real Estate (dále jen „Podfond“)

Další údaje
Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních spo-lečnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. V souladu se stanovami Fondu může Fond vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých Podfondů. Fond nevydává investiční akcie. Fond je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem a má individuální statutární orgán (jednočlenné představenstvo), jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí osoby Fondu
Jediným členem představenstva Fondu je ZDR Investments investiční společnost a. s. Vedoucími osobami jsou Roman Latuske a Ondřej Sychrovský, pověření zmocněnci statu-tárního orgánu.

Základní kapitál
Základní kapitál je tvořen 30 ks listinných akcií na jméno (zakladatelské akcie) bez jmenovité hodnoty.

B. Základní údaje o obhospodařující investiční společnosti

Název společnosti
Obhospodařovatelem byla v období 01.01.2024 – 31.07.2024 Conseq Funds investiční spo-lečnost, a. s. se sídlem Rybná 682/14, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 05 (dále jen „CFIS“), IČO: 248 37 202, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126. S účinností od 01.08.2024 se obhospodařovatelem stala ZDR Investments investiční společnost a.s. se sídlem Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1, IČO: 216 84 294, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 28908 (dále jen „ZDR IS“) (CFIS a ZDR IS dále také jako „Investiční společnost“).

IČO
216 84 294
Sídlo
Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1
Uzavřené smlouvy
Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla CFIS svěřena činnost obhospodařo-vání a administrace Fondu, byla uzavřena dne 29.6.2022.
Smlouva o převodu obhospodařování ze dne 31.07.2024, na základě které došlo k převodu obhospodařování Fondu z CFIS na ZDR IS.
Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla ZDR IS svěřena činnost obhospodařo-vání Fondu, byla uzavřena dne 31.07.2024.
Smlouva o administraci investičního fondu, prostřednictvím které byla CFIS svěřena činnost administrace Fondu, byla uzavřena dne 31.07.2024.

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

C. Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku Fondu v účetním období
Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, údaje o činnosti obhospodařovatele obsahuje výroční zpráva Podfondu.

D. Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu fondu ke kterým došlo v průběhu účetního období
S účinností ke dni 01.08.2024 došlo k převodu obhospodařování z CFIS na ZDR IS.

E. Údaje o portfolio manažerech fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí
Portfolio manažerem Fondu byla v období od 01.01.2024 do 31.07.2024 CFIS a v období 01.08.2024 do 31.12.2024 ZDR IS.

Stručný popis zkušeností a znalostí
ZDR IS získala povolení k činnosti obhospodařování investičních fondů dne 22.04.2024. Obhospodařovatelem Fondu se ZDR IS stala dne 01.08.2024.

Hlavní osoby podílející se u CFIS na řízení Fondu a jeho Podfondů (od 01.01.2024 do 31.07.2024)
Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Fondu spravuje portfolio manažer Investiční společ-nosti:

Mgr. Vladan Kubovec
Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovi-tostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do spo-lečnosti QL investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostat-ních nefinančních aktiv. Od června 2012 do června 2017 v této společnosti působil jako člen představenstva.

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeři Investiční společnosti:

Ing. Jan Vedral
Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční ban-ce. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes MONETA Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formujícím se českém primárním i sekun-dárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. Ve Společnosti po-kračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlav-ní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller
Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních man-dátů a podléjícího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i ve Spo-lečnosti.

Hlavní osoby podílející se u ZDR IS na řízení Fondu a jeho Podfondů (od 31.07.2024 do 31.12.2024)

Investiční management a správa finančních aktiv

Roman Latuske
Vystudoval obor bankovníctví ve Wiesbadenu. Následně pracoval v oddělení financování ko-merčních nemovitostí u DePfa-Bank a HYPO-BANK. Poté dvacet let působil ve vrcholných manažerských funkcích v mediálních domech Mafra a Economia. V ZDR IS zastává pozici investičního ředitele zodpovědného za správu majetku a řízení finančních aktiv.

Ing. David Čubr
Absolvoval podnikohospodářskou fakultu na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor podni-ková 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 finan-cování. V rámci skupiny ZDR Investments působí na pozici investičního manažera a ředitele pro financování a rozvoje obchodu.

Vypořádání obchodů s nefinančními aktivy

Ing. Ondřej Sychrovský
Absolvoval fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor mezi-národní obchod politika a diplomacie. Po studiích nastoupil do oddělení finančního contro-llingu mediální skupiny MAFRA, kde se v rámci vydavatelství METRO vypracoval na pozici managing directora. Z pozice člena představenstva Radia Impuls byl odpovědný za finanční management. Následně se podílel na fúzích a akvizicích skupiny MAFRA a byl členem před-stavenstva skupiny Ticketportal.

F. Povinně zveřejňované informace související s udržitelností
Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmen-tálně udržitelné hospodářské činnosti. Fond však při své činnosti prosazuje kromě jiných vlastností i environmentální nebo sociální vlastnosti nebo kombinaci těchto vlastností ve smyslu čl. 8 odst. 1 Nařízení SFDR.

G. Údaje o depozitáři fondu
v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával
Depozitářem Fondu byla po celé rozhodné období Česká Spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Praha 4, Olbrachtova 1929/62, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1171 (dále jen „Depozitář“).

H. Údaje o osobě pověřené úschovou nebo jiné opatr. Majetku fondu,
pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu
Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář.

I. Údaje o hlavním podpůrci
v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával
Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

J. Identifikace majetku
pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno oce-nění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31. 12. 2024
Pohledávky za bankami	157	157

K. Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě
Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, vývoj hodnoty investiční akcie není u Fondu sledován.

L. Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cen-ných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hod-nota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období
Fond nebyl během rozhodného období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

M. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii
Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

N. Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování fondu s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a audítora, a údaje o dalších nákladech či daních
V rozhodném období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024 vznikly Fondu náklady na činnost administrá-tora a obhospodařovatele ve výši 1 983 tis. Kč, z nich nebylo vyplaceno k 31.12. 2024 0 tis. Kč. Náklady na audit v rozhodném období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024 vznikly ve výši 59 tis. Kč, z nichž nebylo vyplaceno k 31. 12. 2024 59 tis. Kč. Náklady na investiční poradenství vznikly v rozhodném období 1. 1. 2024 – 31. 12. 2024 vznikly ve výši 2 122 tis. Kč. z nichž nevyplaceno bylo 0 tis. Kč.

O. Informace týkající se sft a swapů veškerých výnosů
Na účet Fondu nebyly v rozhodném období uskutečněny žádné SFT ani swapy veškerých výnosů

P. Skladba a změny skladby majetku fondu

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosinec 2024	31. prosinec 2023
Pohledávky za bankami	100 %	4,58 %
Ostatní aktiva	0 %	95,42 %

Q. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovate-le Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil
Fond neměl v rozhodném období žádně vlastní zaměstnance.

Mzdové a obdobné náklady CFIS za období 1.1.2024 – 31.7.2024 2024 činily 69 697 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 7 229 tis. Kč pohy-blivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích

osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2024 byl dvacet sedm.

Mzdové a obdobné náklady ZDR IS 1.8.2024 - 31.12.2024 2024 činily 1 056 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 170 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2024 byl dva.

Investiční společnost má upraven systém odměňování osob, jejichž činnost má významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Investiční společnost nebo Fond, včetně vedoucích osob Investiční společnosti, v souladu se zásadami stanovenými v příloze II směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, o správcích alternativních investičních fondů (AIFMD) s přihlédnutím k velikosti, vnitřní organizaci a povaze, rozsahu a složitosti činností Investiční společnosti a Fondu. Systém odměňování Investiční společnosti je podle jejího přesvědčení v souladu s řádným a účinným řízením rizik, řízení rizik podporuje a nepovzbuzuje k podstupování rizik, které není slučitelné s rizikovým profilem a statutem Fondu. Informace o rizikovém profilu a řízení rizik Fondu jsou uvedena na jiném místě výroční zprávy. Systém odměňování zahrnuje opatření pro předcházení střetu zájmů. Pravidla pro zamezení a řešení střetů zájmů jsou zpracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

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

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v období 01.01.2024-31.07.2024 2024 celkem 52 277 tis. Kč, z toho 2 657 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v období 1.8.2024-31.12.2024 2024 celkem 280tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

S. Vybrané finanční údaje fondu

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2024 Aktiva v celkové výši 157 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve 157 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva fondu k 31. prosinci 2024 ve výši 157 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem Fondu ve 97 tis. Kč a ostatními pasivy ve výši 60 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření fondu je k 31. prosinci 2024 ztráta ve výši 193 tis. Kč.

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

Rizika související s deriváty

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

Riziko protistrany plynoucí z finančních derivátů odpovídající součtu kladných reálných hodnot těchto derivátů a z technik obhospodařování standardního fondu nesmí u jedné smluvní strany překročit:

- 10 % hodnoty majetku Fondu, je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v § 72 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, nebo
- 5 % hodnoty majetku Fondu, je-li touto smluvní stranou jiná osoba než uvedená v předchozí odstavce.

Kvantitativní omezení zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu

Fond může používat finanční deriváty pouze za účelem snížení rizik z investování Fondu, zejména pak rizik směnných kurzů Fondu. Dluhy Fondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Fond může provádět repo obchody za účelem snížení rizika z investování Fondu, snížení nákladů Fondu, nebo dosažení dodatečných výnosů pro Fond.

T. Rizika související s deriváty, kvantitativní omezení a metody hodnocení rizik, (pokračování)

Kvantitativní omezení zvolené pro hodnocení rizik spojených

s řízením portfolia Fondu

Akcie, dluhopisy a nástroje peněžního trhu vydané jedním emitentem mohou tvořit nejvýše 25 % hodnoty majetku Fondu, není-li stanoveno jinak. Součet investic do akcií, dluhopisů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, vkladu u tohoto emitenta a rizika spojeného s tímto emitentem jako druhou smluvní stranou při operacích s OTC finančními deriváty nesmí překročit 50 % hodnoty majetku Fondu. Maximální podíl investičních nástrojů v jiné měně, než je česká koruna, nesmí přesáhnout 95 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota součtu pohledávek vůči jedné osobě nesmí v době pořízení překročit 50 % hodnoty majetku Fondu. V době do uplynutí tří let ode dne udělení povolení k vytvoření Fondu činí tento limit 90 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota likvidních finančních aktiv činí nejméně 10 % hodnoty majetku Fondu

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

Metody zvolené pro hodnocení rizik

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

- monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Fondu,
- monitorování vývoje volatility výkonnosti Fondu vyjádřené směrodatnou odchylkou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Fondu, vyjádřenou jako roční odchylka,
- monitorování událostí operačního rizika.

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

Údaje a skutečnosti

Podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

G. Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Čestné prohlášení

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci Fondu, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

Datum sestavení 29. dubna 2025

ZDR Investments investiční společnost a.s.

zastoupena při výkonu funkce Romanem Latuske, pověřeným zmocněncem

A. Finanční a nefinanční informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Výroční zpráva vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy konflikt na Ukrajině neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

Po rozvahovém dni nastaly žádné jiné finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. Informace o předpokládaném vývoji činnosti fondu

Fond bude i nadále sloužit, jako nástroj k vytvoření podfondů. Aktuálně vytvořeným podfondem je ZDR Industrial, podfond Real Estate. Hlavním cílem Fondu v roce 2025 bude investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků investičních akcií a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Fondu.

C. Informace o rizicích vyplývajících z investic do fondu

Fond vyčlenil veškerou svoji činnost do Podfondu. Na úrovni Fondu tudíž neprobíhá žádná investiční činnost, se kterou by byla spojena rizika. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondu jsou uvedena v části I. výročních zpráv Podfondu.

D. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

E. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

F. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí 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 29.4.2025

Ing. David Mrozek
Auditor, číslo oprávnění 2309 KAČR

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

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2024

Rozvaha

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
3. Pohledávky za bankami	4	157	126
v tom: a) splatné na požádání		157	126
11. Ostatní aktiva	5	0	2 624
Aktiva celkem		157	2 750

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31.prosince 2024	31. prosince 2023
4. Ostatní pasiva	6	60	2 460
v tom: d) ostatní pasiva		60	2 460
8. Základní kapitál	7	0	0
z toho: a) splacený základní kapitál		0	0
14. Neuhrazená ztráta z předchozích období	7	-70	-318
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	7	-193	248
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		97	290
Pasiva celkem		157	2 750

Podrozvahové položky

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Hodnoty převzaté k obhospodařování	8	0	226 219
Podrozvahová pasiva celkem		0	226 219

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

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

tis. Kč	Poznámka	31.prosince 2024	31. prosince 2023
4. Výnosy z poplatků a provizí	9	3 983	4 829
5. Náklady na poplatky a provize	10	-10	-6
9. Správní náklady	11	-4 166	-4 575
v tom: b) ostatní správní náklady		-4 166	-4 575
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-193	248

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. Ledna 2024 do 31. Prosince 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Merozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav 1. ledna 2024	0	360	-318	248	290
Rozdělení výsledku hospodaření	0	0	248	-248	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-193	-193
Zůstatek k 31. prosinci 2024	0	360	-70	-193	97

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. Ledna 2023 do 31. Prosince 2023

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Merozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav 1. ledna 2023	0	150	-318	0	-168
Rozdělení výsledku hospodaření	0	210	0	0	210
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	248	248
Zůstatek k 31. prosinci 2023	0	360	-318	248	290

Příloha účetní závěrky

k 31. prosinci 2024

1. Všeobecné informace

ZDR Investments Industrial SICAV a.s. (dále jen „Fond“) vznikl zápisem Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou ke dni 23. června 2022 na základě zápisu do obchodního rejstříku ke stejnému datu.

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem.

Fond je nesamosprávným investičním fondem s právní osobností a vydává investiční akcie na účet jednotlivých podfondů. Fond nevydává investiční akcie.

V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kolektivního investování ve smyslu § 92 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je ZDR Industrial, podfond Real Estate (dále jen „Podfond“). Obhospodařovaný majetek byl ve výši 226 219 tis. Kč podrozvahy podfondu.

Cílem Fondu je shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním akcií a jejich společné investování na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků investičních akcií a další správa tohoto majetku. Investiční strategii Fondu určuje statut.

Základní kapitál je tvořen 30 ks listinných akcií na jméno (zakladatelské akcie) bez jmenovité hodnoty.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Obhospodařovatelem Fondu byla v období od 1.1.2024 do 31.07.2024 Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (dále jen „CFIS“).

Obhospodařovatelem Fondu byla v období od 01.08.2024 do 31.12.2024 ZDR Investments investiční společnost a.s., se sídlem Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1, IČO: 216 84 294 (dále jen „ZDR IS“) (CFIS a ZDR IS dále také jako „Společnost“).

ZDR IS je statutárním orgánem.

Depozitářem Fondu je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO: 452 44 782 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem Fondu je TPA Audit, s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 - Krč, IČO: 602 03 480 (dále jen „Auditor“).

2. Účetní postupy

a. Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou Ministerstva financí č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanoví, že účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

b. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

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.

c. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnec, z krátkodobých úlozek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy“.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnec a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

d. Finanční nástroje

Fond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků, IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích a dále zohledňuje požadavky v IFRS 13, IFRS 16 a IAS 32.

Klasifikace finančních aktiv Fond 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“).

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 Fond mohou být:

- „Držet a inkasovat “ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického „amortized cost“);
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického „fair value through other comprehensive income“);
- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického fair value through profit or loss).

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Strategie „Držet a inkasovat “ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Fond se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat " jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snižená o splátky jistiny, snižená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toku z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. "smíšený" obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeučtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy". Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeučtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nesplňují SPPI test, 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 a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií a finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definované jako odměna na časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nespacenou částkou jistiny za konkrétní časové období, a může se také jednat o další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marži.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Fond hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení Fond vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv;
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Vzhledem k povaze činnosti Fondu a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují naběhlou hodnotou (AC) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Držet a inkasovat“.

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných v naběhlé hodnotě Fond účtuje ke dni realizace obchodu při prvotním zaúčtování. Od tohoto dne se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn naběhlých hodnot těchto aktiv. Při prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou upravenou o transakční náklady.

Oceňování

- Následně po prvotním zaúčtování se všechny finanční nástroje budou oceňovat naběhlou hodnotou (AC), za použití efektivní úrokové míry a testovat na snížení hodnoty („impairment“). Do nákladů a výnosů Společnost účtuje o:
- úrokových výnosech (vypočtených za pomoci efektivní úrokové míry);
- tvorbě/rozpuštění opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (ECL);
- ziscích a ztrátách z kurzových rozdílů.

Očekávané úvěrové ztráty – snížení hodnoty finančních aktiv (impairment)

Finanční aktiva, s výjimkou finančních aktiv/závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty, jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního

vykázání. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázání příslušného finančního nástroje.

Fond hodnotí úvěrové riziko zejména u dluhových nástrojů (cenné papíry, úvěry apod.) na základě ratingů (externích nebo interních). Pokud Fond nemá k dispozici rating nástroje/protistrany postupuje individuálně (např. výše očekávaných celoživotních úvěrových ztrát bude stanovena na základě diskontovaných očekávaných peněžních roků se zohledněním očekávaného zpeněžení zástav apod.).

Fond používá model očekávané úvěrové ztráty u finančních aktiv oceňovaných naběhlou hodnotou, formou opravné položky (impairment), která snižuje hodnotu aktiva a je zaúčtována jako náklad, který je vykázan ve výkazu zisku a ztráty v položce „Odpisy, tvorba a použití opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ (případné snížení opravné položky se promítne do zvýšení hodnoty aktiva a zvýšení zisku).

Fond používá 12-ti měsíční očekávanou úvěrovou ztrátu pro vyčíslení opravné položky, pokud nedojde od data pořízení finančního nástroje k datu vykázání opravné položky k významnému zvýšení kreditního rizika (Stupeň 1). Při zvýšeném kreditním riziku (Stupeň 2) a znehodnocených aktivech (Stupeň 3) Fond počítá k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Pro přesun ze Stupně 1 do Stupně 2 posuzuje Fond změnu v úvěrovém hodnocení protistrany/aktiva. Důvodem pro přesun do Stupně 2 může být skutečnost, že:

- Aktivum je více než 30 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Dojde k „významnému zvýšení kreditního rizika“ – fond definoval významné zvýšení kreditního rizika jako snížení ratingu o minimálně jeden celý stupeň neboli tři notche nebo
- Další veřejně dostupné informace indikují výrazné zvýšení kreditního rizika oproti datu pořízení aktiva.

K přesunu aktiva do Stupně 3 dochází, pokud je aktivum znehodnoceno. Významnými indikátory znehodnocení jsou zejména následující situace:

- Aktivum je více než 90 dní po splatnosti (vyvratitelná podmínka), nebo
- Aktivum má externí/interní rating indikující znehodnocení (default)
- Existují další dostupné informace, že dlužník nebude schopen splácet.

Podle zařazení finančních aktiv do jednotlivých stupňů je použit rozdílný způsob výpočtu úroků. Při výpočtu úrokového výnosu je efektivní úroková míra aplikována na hrubou účetní hodnotu aktiva (pokud aktivum není úvěrově znehodnocené), resp. naběhlou hodnotu aktiva (v případě znehodnoceného aktiva

Pro pohledávky z obchodního styku Fond uplatňuje zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát pomocí matice opravných položek na základě historických zkušeností Fondu v oblasti úvěrových ztrát upravených o faktory, které jsou specifické pro dlužníky, obecné ekonomické podmínky a posouzení stávajících i odhadovaných budoucích podmínek k datu účetní závěrky, včetně časové hodnoty peněz, pokud je relevantní.

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Fond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Smlouvy o financování cenných papírů

Cenné papíry koupené nebo zapůjčené na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo smlouvy) se nevykazují v rozvaze. Cenné papíry prodávané nebo půjčené na základě smluv o zpětné koupi (repo smlouvy) jsou ponechány v jejich původním portfoliu. Podkladové peněžní toky jsou vykázány ke dni vypořádání jako „Pohledávky za bankami“, „Pohledávky za klienty“, „Závazky vůči bankám“ a „Závazky vůči klientům“.

Cenné papíry přijaté na základě reverzní repo smlouvy a prodané třetím stranám jsou zachyceny v reálné hodnotě jako závazky k obchodování. Závazky z obchodování s dluhovými cennými papíry jsou v případě Krátkých prodejů (Short sell) vykázány jako „Závazky z dluhových cenných papírů“ a v ostatních případech jako „Ostatní pasiva“, „Závazky k obchodování s akciemi“ jsou vykázány jako „Ostatní Pasiva“.

iii. Emitované cenné papíry

Cenné papíry emitované Fondem (zakladatelské akcie) splňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a Fond vykazuje v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované nástroje jako kapitálový nástroj.

iv. Pohledávky

Pohledávky se vykazují v naběhlé hodnotě snížené o opravnou položku (impairment). Nedobyté pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

vi. Finanční závazky

Fond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování a nebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Fondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Finanční závazky je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Fondu v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Všechny finanční závazky (dluhové) jsou u Fondu prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání jsou závazky vykazovány v naběhlé hodnotě.

e. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž slovo "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

f. Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv

a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázáán ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

g. Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Ostatní aktiva.

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 Fond očekává její realizaci.

h. Daň z přidané hodnoty

Fond není plátcem DPH. Veškerá DPH na vstupu se stávají součástí vynaložených nákladů.

Spřízněné strany Fondu jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- strana ovládá účetní jednotku;
- strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 12.

i. Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním akcií jsou vykazovány ve vlastním kapitálu Fondu.

j. Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Fondu.

k. Změna účetních metod platná pro běžné účetní období

Fond v roce 2024 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

l. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které nabyly účinnosti

Fond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11.díl)

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),

- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení "faktického zmocněnce" (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které již byly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2025 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

Novelizace upřesňuje, za jakých podmínek je možné brát měnu jako směnitelnou (je možné směnit danou měnu za jinou prostřednictvím tržních či směnných mechanismů, které vytvářejí vymahatelná práva a povinnosti bez zbytečného odkladu k datu ocenění a za určitým účelem) a za jakých podmínek není měna směnitelná (je možné získat pouze nevýznamné množství jiné měny). Novelizace současně upřesňuje, jaké musí účetní jednotka zveřejnit informace, pokud není měna směnitelná, aby uživatelé účetní závěrky mohli pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu může ovlivnit finanční výkonnost, finanční situaci a peněžní toky fondu. Novelizace obsahuje i v novém dodatku aplikační pokyny ohledně směnitelnosti a nový ilustrativní příklad.

m. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabylы účinnosti (pokračování)

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů

Novelizace IFRS 9 objasňuje datum prvního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků a umožňuje účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria. Novelizace dále poskytuje pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správní (ESG) prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Novelizace dále objasňuje zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji.

Novelizace IFRS 7 řeší zveřejňování

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

ii. IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty*,
- zveřejňování informací o měřítcích výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, aj.) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací na základě identifikovaných „rolí“.

* Standard IFRS 18 vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisků a ztráty do jedné z pěti kategorií: provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto požadavky jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů do kategorie „Provozní zisk nebo ztráta“, „Zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů“ a „Zisk nebo ztráta“.

iii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

IFRS 19 umožňuje dceřiným společnostem bez veřejné odpovědnosti používat snížené požadavky na zveřejňování informací, pokud jejich mateřská společnost (ultimátní či přímá nebo nepřímá) sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS. Tyto dceřiné společnosti musí i nadále uplatňovat požadavky na prvotní zachycení, oceňování a vykazování v jiných účetních standardech IFRS. Pokud není stanoveno jinak, tyto účetní jednotky, které se rozhodnou implementovat standard IFRS 19, nebudou muset uplatňovat požadavky na zveřejnění v jiných účetních standardech IFRS.

iv. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).

Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázáni zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Fond neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Fondu v budoucích účetních obdobích.

n 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.

4. Pohledávky za bankami

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Běžné účty u bank	157	126
Celkem	157	126

5. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dohadné účty aktivní	0	2 624
Celkem	0	2 624

6. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dohadné účty pasivní	60	2 460
Celkem	60	2 460

Dohadné účty pasivní tvoří dohady na obhospodařování Fondu Společností ve výši 0 tis. Kč (2023: 540 tis. Kč), dohad na investiční poradenství ve výši 0 tis. Kč (2023: 1 862 tis. Kč) a dohady na audit ve výši 60 tis. Kč (2023: 58 tis. Kč).

3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

i. Posouzení obchodních modelů a vyhodnocení SPPI testu

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 (viz bod 2 písm. e) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Fond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Fond určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Fondu, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Fond hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.

ii. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 17.

iii. Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na stanovení očekávaných úvěrových ztrát, jsou popsány v bodu 18.

7. Vlastní kapitál

Základní kapitál		
tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Základní kapitál Fondu (Kč)	30	30
Počet vydaných zakladatelských akcií (kusy)	30	30
Kapitálové fondy - příplatek mimo ZK (tis. Kč)	360	360

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Ztráta z roku 2024 ve výši 193 tis. Kč bude převedena na účet neuhrazených ztrát z předchozích období.

Zisk ve výši 248 tis. Kč za rok 2023 byl převeden na úhradu ztrát minulých let.

8. Podrozvahová pasiva

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Obhospodařování majetku Podfondu	0	226 219
Celkem	0	226 219

Fond již od 1.8.2024 neobhospodařuje prostřednictvím Podfondu žádný majetek. Obhospodařování majetku podfondu převzala s účinností od 01. 08. 2024 ZDR IS.

9. Výnosy z poplatků a provizí

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Obhospodařování majetku Podfondu	3 983	4 829
Celkem	3 983	4 829

10. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Bankovní poplatky	10	6
Celkem	10	6

11. Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Daně a ostatní poplatky	2	0
Audit	59	67
Poradenství investiční	2 122	3 428
Obhospodařování fondu	1 983	1 080
Celkem	4 166	4 575

12. Transakce se spřízněnými osobami

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky		
Dohadné účty aktivní	0	2 624
Závazky		
Dohadné účty pasivní	0	2 402
tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Výnosy		
Obhospodařování fondu	1 861	2 713
Investiční poradenství	2 122	2 116
Náklady		
Náklady na obhospodařování Fondu	1 983	1 080
Poradenská činnost	2 122	3 428

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, jaké byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve statutu Fondu.

Fond v roce 2024 realizoval náklady na obhospodařování v celkové výši 1 983 tis. Kč na účet Společnosti a náklady na investiční poradenství ve výši 2 122 tis. Kč na účet společnosti Advisory 4 Funds s.r.o.

Fond v roce 2024 realizoval výnosy za obhospodařování Podfondu v celkové výši 1 861 tis. Kč a výnosy z výkonnostní odměny ve výši 2 122 tis. Kč přijaté od Podfondu.

13. Daň z příjmů

Fond vykázal v roce 2024 i v roce 2023 daňovou ztrátu.

14. Výnosy/náklady dle oblastí

Geografické oblasti	Česká republika	
tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Výnosy z poplatků a provizí	3 983	4 829
Náklady na poplatky a provize	-10	-6

15. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazku

Fond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva: naběhlou hodnotou (AC)

Závazky: naběhlou hodnotou (AC)

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních aktiv a finančních závazků:

tis. Kč	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
k 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	157	0	157
Celkem	157	0	157

tis. Kč	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
k 31. prosinci 2023			
Pohledávky za bankami	126	0	126
Celkem	126	0	126

16. Reálná hodnota aktiv a závazků

Cílem ocenění na reálnou hodnotu je stanovit odhad ceny, za který by se uskutečnila řádná transakce prodeje aktiva nebo převodu závazku mezi účastníky trhu k datu ocenění za obvyklých tržních podmínek.

Nejlépším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely administrátora.

Veškerá aktiva a závazky Fondu jsou aktiva zařazená v rámci modelu Držet a inkasovat, oceňovaná naběhlou hodnotou závazky oceňované naběhlou hodnotou a aktiva/závazky, které nesplňují definici finančních nástrojů a jsou vykazována v nominální/účetní hodnotě.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
k 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	157	0	157
Celkem	157	0	157

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
k 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	126	0	126
Ostatní aktiva	2 624	0	2 624
Celkem	2 750	0	2 750

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

tis. Kč	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
k 31. prosinci 2024					
Úvěry a pohledávky za bankami	157	0	157	0	x

tis. Kč	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
k 31. prosinci 2023					
Úvěry a pohledávky za bankami	126	0	126	0	x

17 Finanční nástroje – tržní riziko

Fond se vystavuje vlivu tržního a úvěrového rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Fond získává prostředky od nabyvatelů investičních akcií Fondu a investuje je do kvalitních aktiv s cílem dosahovat v krátkodobém až středně-dobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách.

Společnost sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu, a to zejména zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů. Prostřednictvím oddělení risk managementu Investiční manažer pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a souvisejícími vyhláškami a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

a. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací riziko.

Fond je vystaven riziku plynoucího z kreditního rizika emitentů cenných papírů pořizovaných do portfolia Fondu.

Společnost řídí úvěrové riziko Fondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře apod. Kontrolu dodržování limitů provádí oddělení Risk Managementu. Fond investuje pouze do finančních aktiv (CP), pro které existuje buď rating od externích ratingových agentur, nebo které prošly interním kreditním ratingovým procesem a mají tedy interní kreditní rating. V případech, kdy je dostupný externí rating, pohybuje se rozmezí od AAA do CC.

Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

Pro vyčíslení rizika selhání protistrany a posouzení případného znehodnocení používá Fond buď externích ratingů zavedených ratingových agentur (pokud jsou k dispozici), případně je stanoven interní rating společnosti pro neobchodované dluhové CP/protistrany, resp. dlužníky bez ratingu, přičemž zařazuje nástroje do 3 stupňů úvěrového znehodnocení.

K datu pořízení je aktivum (pokud není znehodnocené) zařazené do prvního stupně. Pokud od data pořízení dojde k významnému zvýšení kreditního rizika, dochází k přesunu do druhého stupně, do třetího stupně je pak zařazeno aktivum znehodnocené.

Vyčíslení ECL

IFRS 9 požaduje pro dluhové finanční nástroje oceněné AC nebo FVOCI tvorbu opravných položek (dále též znehodnocení, nebo impairment) na základě výpočtu očekávaných úvěrových ztrát.

Výše impairmentu zohledňuje očekávané úvěrové ztráty z finančního aktiva (nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku) se zohledněním časové hodnoty peněz a veškeré přiměřené a doložitelné informace dostupné k datu vykázání včetně zohlednění dostupných prospektivních informací.

Při pořízení a pokud nedojde od pořízení do data vykázání k významnému zvýšení kreditního rizika, Fond používá pro tyto finanční nástroje 12-ti měsíční ECL pro vyčíslení impairmentu. V případě znehodnocených aktiv, případně při významném zvýšení kreditního rizika bude Fond počítat k datu účetní závěrky, resp. k datu ocenění očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání.

Fond začleňuje informace o vyhlídkách do budoucna jednak při posuzování, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, tak při stanovení očekávaných úvěrových ztrát.

Klíčovými vstupy pro výpočet očekávaných úvěrových ztrát (ECL) je časová struktura následujících proměnných/parametrů:

- pravděpodobnost selhání (Probability of default / PD);
- ztráta v selhání (Loss given by default / LGD);
- expozice v okamžiku selhání (Exposure at default / EAD).

V případě cenných papírů je pro PD a LGD použito statistických modelů na základě ratingu protistrany (historická data společnosti Moody's – Annual Default study), v případě zvýšení kreditního rizika může být výše očekávané celoživotní ztráty stanovena i individuálně posouzením očekávaných peněžních toků.

U některých transakcí – typicky Termínované vklady, Maržové účty a Reverzní repo obchody, které jsou ve Společnosti téměř výlučně prováděny u tuzemských bank (s inves-

tičním ratingem), se splatností zpravidla do 1 roku, považuje Společnost riziko protistrany obvykle za minimální (v případě Reverzního repa je navíc expozice plně zajištěna CP). Při signifikantním zhoršení ratingu protistrany Společnost situaci posuzuje individuálně a případný impairment by vyčíslila dle výše uvedených pravidel.

Pro pohledávky z obchodního styku – typicky pohledávky provozní, pohledávky vůči nájemníkům, uplatňuje Fond zjednodušený přístup pro výpočet očekávaných ztrát (viz IFRS 9, odst. 5.5.15) a uplatňuje tak pro výpočet ECL metodu celoživotních očekávaných ztrát pomocí matice opravných položek. Posouzení a zaúčtování probíhá na roční bázi. Hodnoty PD nejsou stanoveny na základě historických dat (pro danou historii analyzovaných dat neeviduje společnost zpravidla žádné pohledávky po splatnosti, na kterých by byla zaznamenána ztráta), ale expertním odhadem. Protože se jedná o krátkodobé pohledávky, časová hodnota peněz není ve výpočtu zohledněna.

b. Měnové riziko

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv. Společnost řídí tržní rizika Fondu, kterým jsou vystavena, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondu v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů;
- soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

Veškerá aktiva a pasiva Fondu v roce 2024 i 2023 jsou v CZK.
--

c. Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

Společnost řídí tržní rizika Fondů, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik Fondů v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů;
- soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Fondu v účetních hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, změny kuponové sazby nebo splatnosti.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
k 31. prosinci 2024						
Pohledávky za bankami	157	0	0	0	0	157
Celkem aktiva	157	0	0	0	0	157
Ostatní pasiva	0	0	0	0	60	60
Vlastní kapitál	0	0	0	0	97	97
Celkem pasiva	0	0	0	0	157	157
Gap	157	0	0	0	-157	0

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
k 31. prosinci 2023						
Pohledávky za bankami	126	0	0	0	0	126
Ostatní aktiva	0	0	0	0	2 624	2 624
Celkem aktiva	126	0	0	0	2 624	2 750
Ostatní pasiva	0	0	0	0	2 460	2 460
Vlastní kapitál	0	0	0	0	290	290
Celkem pasiva	0	0	0	0	2 750	2 750
Gap	-126	0	0	0	-126	0

d. Riziko likvidity
Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Fond není vystaven přílišnému riziku likvidity, neboť jediným zdrojem

investic je Základní kapitál. Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve vlastním kapitálu. V následující tabulce, která člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
k 31. prosinci 2024						
Pohledávky za bankami	157	0	0	0	0	157
Celkem aktiva	157	0	0	0	0	157
Ostatní pasiva	60	0	0	0	0	60
Vlastní kapitál	0	0	0	0	97	97
Celkem pasiva	60	0	0	0	97	157
Gap	97	0	0	0	-97	0

tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
k 31. prosinci 2023						
Pohledávky za bankami	126		0	0	0	126
Ostatní aktiva	2 624	0	0	0	0	2 624
Celkem aktiva	2 750	0	0	0	0	2 750
Ostatní pasiva	2 460	0	0	0	0	2 460
Vlastní kapitál	0	0	0	0	290	290
Celkem pasiva	2 460	0	0	0	290	2 750
Gap	290	0	0	0	-290	0

e. Citlivostní analýza
Fond má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Fond považil Risk Management stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik. Zásady metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity Fondu.
Nízká míra citlivosti Fondu na negativní vlivy, které ovlivňují kapitálovou pozici Fondu spolu se systémem řízení rizik, který Risk Management vyhodnotil jako dostatečný pro zdokumentování odolnosti Fondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek, dovoluje Fondu neprovádět v pravidelných intervalech citlivostní analýzu formou zátěžových testů.

18. Události nastalé po rozvahovém dni

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

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem ZDR IS.

Datum sestavení 29. dubna 2025

ZDR Investments investiční společnost a.s.
zastoupena při výkonu funkce Romanem Latuske,
pověřeným zmocněncem

ZDR Industrial, podfond Real Estate

Údaje a skutečnosti

Podle § zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., nařízení EU 231/2013, nařízení EU 2015/2365 a nařízení EU č. 2020/852

A. Údaje o podfondu

Název podfondu
ZDR Industrial, podfond Real Estate, podfond ZDR Investments Industrial SICAV a.s. (dále jen „Podfond“), zapsaný v seznamu investičních fondů s právní osobností vedeným Českou národní bankou dne 29.6.2022.

ISIN
Třída I1 CZ0008049111
Třída I2 CZ0008049129

Sídlo
Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 00

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

B. Základní údaje o investičním fondu

Název fondu
ZDR Investments Industrial SICAV a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 23.6.2022, oddíl B, vložka 27405

IČO
17269709

Sídlo
Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 05

Podfondy
ZDR Industrial, podfond Real Estate

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

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

Vedoucí osoby Fondu
Jediným členem představenstva Fondu je ZDR Investments investiční společnost a. s. Vedoucími osobami jsou Roman Latuske a Ondřej Sychrovský, pověřeni zmocněními statutárního orgánu.

C. Základní údaje o obhospodařující investiční společnosti

Název společnosti
Obhospodařovatelem byla v období 01.01.2024 – 31.07.2024 Conseq Funds investiční společnost, a. s. se sídlem Rybná 682/14, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 05 (dále jen „CFIS“), IČO: 248 37 202, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126 S účinností od 01.08.2024 se obhospodařovatelem stala ZDR Investments investiční společnost a.s. se sídlem Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1, IČO: 216 84 294, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 28908 (dále jen „ZDR IS“) (CFIS a ZDR IS dále také jako „Investiční společnost“).

IČO
216 84 294

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

Uzavřené smlouvy
Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla CFIS svěřena činnost obhospodařování a administrace Fondu, byla uzavřena dne 29.6.2022.
Smlouva o převodu obhospodařování ze dne 31.07.2024, na základě které došlo k převodu obhospodařování Fondu z CFIS na ZDR IS.
Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla ZDR IS svěřena činnost obhospodařování Fondu, byla uzavřena dne 31.07.2024.
Smlouva o administraci investičního fondu, prostřednictvím které byla CFIS svěřena činnost administrace Fondu, byla uzavřena dne 31.07.2024.
Smlouva o distribuci, prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost Conseq Investment Management, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO: 264 42 671, byla uzavřena dne 31.07.2024.

D. Údaje o všech portfolio manažerech fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí
Portfolio manažerem Fondu byla v období od 01.01.2024 do 31.07.2024 CFIS a v období 01.08.2024 do 31.12.2024 ZDR IS.

Hlavní osoby podílející se u CFIS na řízení Fondu a jeho Podfondů (od 01.01.2024 do 31.07.2024)
Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Fondu spravuje portfolio manažer Investiční společnosti:

Mgr. Vladan Kubovec
Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do společnosti QI investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv. Od června 2012 do června 2017 v této společnosti působil jako člen představenstva.

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeři Investiční společnosti:

Ing. Jan Vedral
Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes MONETA Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formujícím se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. Ve Společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller
Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejícího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i ve Společnosti.

Hlavní osoby podílející se u ZDR IS na řízení Fondu a jeho Podfondů (od 31.07.2024 do 31.12.2024)

Investiční management a správa finančních aktiv:

Roman Latuske
Vystudoval obor bankovnictví ve Wiesbadenu. Následně pracoval v oddělení financování komerčních nemovitostí u DePfa-Bank a HYPO-BANK. Poté dvacet let působil ve vrcholných manažerských funkcích v mediálních domech Mafra a Economia. V ZDR IS zastává pozici investičního ředitele zodpovědného za správu majetku a řízení finančních aktiv.

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

Vypořádání obchodů s nefinančními aktivy:

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

E. Údaje o činnosti obhospodařovatele ve vztahu k majetku Fondu v účetním období
V rozhodném období Investiční společnost ve vztahu k majetku Podfondu vykonávala tyto činnosti:

- vyhodnocování investičních příležitostí,
- oceňování realitního portfolia prostřednictvím výboru odborníků
- příprava a realizace realitních investic
- zajišťování efektivního využívání realitního portfolia dle způsobu využití

Výkonnost k 31. 12. 2024		
	Výkonnost třídy I1 (CZK)	Výkonnost třídy I2 (EUR)
Zůstatek k 31.12.2024	6 726 565	5 455 908
1 měsíc	0,83 %	1,14 %
3 měsíce	2,15 %	2,13 %
6 měsíců	3,37 %	2,72 %
1 rok	7,43 %	5,12 %
Od založení fondu	9,42 %	7,56 %

Podfond vznikl v roce 2022. Upisovací období investičních akcií vydávaných k Podfondu započalo 15. září 2022 a skončilo 15. prosince 2022. Během této doby Podfond nashromáždil dostatečný investorský kapitál pro pořízení první majetkové účasti v nemovitostní společnosti ZDR Industrial Komárno s.r.o., která vlastní průmyslový areál v Komárně na Slovensku. Nájemcem nemovitosti je ZF Slovakia, člen německého technologického koncernu dodávající inteligentní systémy pro automobilový průmysl.

Podfond k 31. prosinci 2024 dosáhl zhodnocení 7,43 % v korunové třídě a 5,12 % v eurové třídě.

V průběhu sledovaného období do majetku podfondu přibylы dvě nemovitostní společnosti odpovídající investiční stragii podfondu. Jedná se o akvizice ZDR Industrial Vráble s.r.o., která vlastní soubor staveb sloužící především jako výrobně skladovací prostory, které jsou pronajaty společností Semecs, s.r.o. vyrábějící desky s plošnými spoji a ZDR Industrial Bytča s.r.o., jejíž hlavní majetek tvoří výrobní hala, která je pronajata společností ERIKS s.r.o. specializující se na výrobu těsnění pro ropný průmysl.

V roce 2025 bude Podfond dále vyhledávat investiční příležitosti v oblasti příměstských objektů určených k výrobě a skladování a budovat portfolio komerčních nemovitostí generující dlouhodobě stabilní zhodnocení.

F. Údaje o depozitáři podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

G. Údaje o osobě pověřené úschovou nebo opatrováním majetku podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu
Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

H. Údaje o hlavním podpůrci, v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával
Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

I. Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu podfondu
S účinností od 01.08.2024 bylo obhospodařování Fondu a jeho Podfondu převedeno z CFIS na ZDR IS.

J. Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku podílníků fondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období
Podfond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu.

K. Povinně zveřejňované informace související s udržitelností
Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Fond však při své činnosti prosazuje kromě jiných vlastností i environmentální nebo sociální vlastnosti nebo kombinaci těchto vlastností ve smyslu čl. 8 odst. 1 Nařízení SFDR.

L. Údaje o nabytí nemovitosti do jmění podfondu za cenu, která je vyšší než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků
Podfond v rozhodném období nenabyl žádnou nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a neprodal žádnou nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo výboru odborníků.

	Datum pořízení	Podíl na hodnotě majetku Fondu	Pořizovací cena (v tis. Kč)	Reálná hodnota k 31. 12. 2024 (v tis. Kč)
Aktiva				
Peněžní prostředky		1,29%	4 908	4 908
Termínovaný vklad		24,68%	94 000	94 014
Poskytnuté úvěry		21,07%	78 080	80 281
Majetkové účasti				
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Industrial Komárno s.r.o.	2022	31,32%	88 369	119 300
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Industrial Vráble s.r.o.	2024	10,18%	30 415	38 730
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Industrial Bytča s.r.o.	2024	11,46%	38 682	43 638

O. Skladba a změny skladby majetku podfondu

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky za bankami	1,29%	15,98 %
Termínovaný vklad	24,68%	37,00 %
Poskytnuté úvěry	21,07%	0%
Účasti s rozhodujícím vlivem	52,96%	46,98 %

A. Výsledný objem závazků vztahujících se k technikám, které obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

V Kč	Nominální hodnota	Reálná hodnota
Závazky z FX derivátů	204 853 832,97	1 267 308,26

O. Celkový počet investičních akcií podfondu, které jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2024 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období
V roce 2024 bylo vydáno celkem ve třídě I1 108 962 057 ks investičních akcií Podfondu. Ve třídě I2 bylo vydáno 370 582 ks investičních akcií Podfondu. Odkoupeno bylo v roce 2024 ve třídě I1 4 161 538 ks investičních akcií Podfondu a ve třídě I2 bylo odkoupeno 163 824 ks investičních akcií Podfondu.
K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu celkem 273 617 896 ks investičních akcií třídy I1 Podfondu a 1 606 683 ks investičních akcií třídy I2 Podfondu.

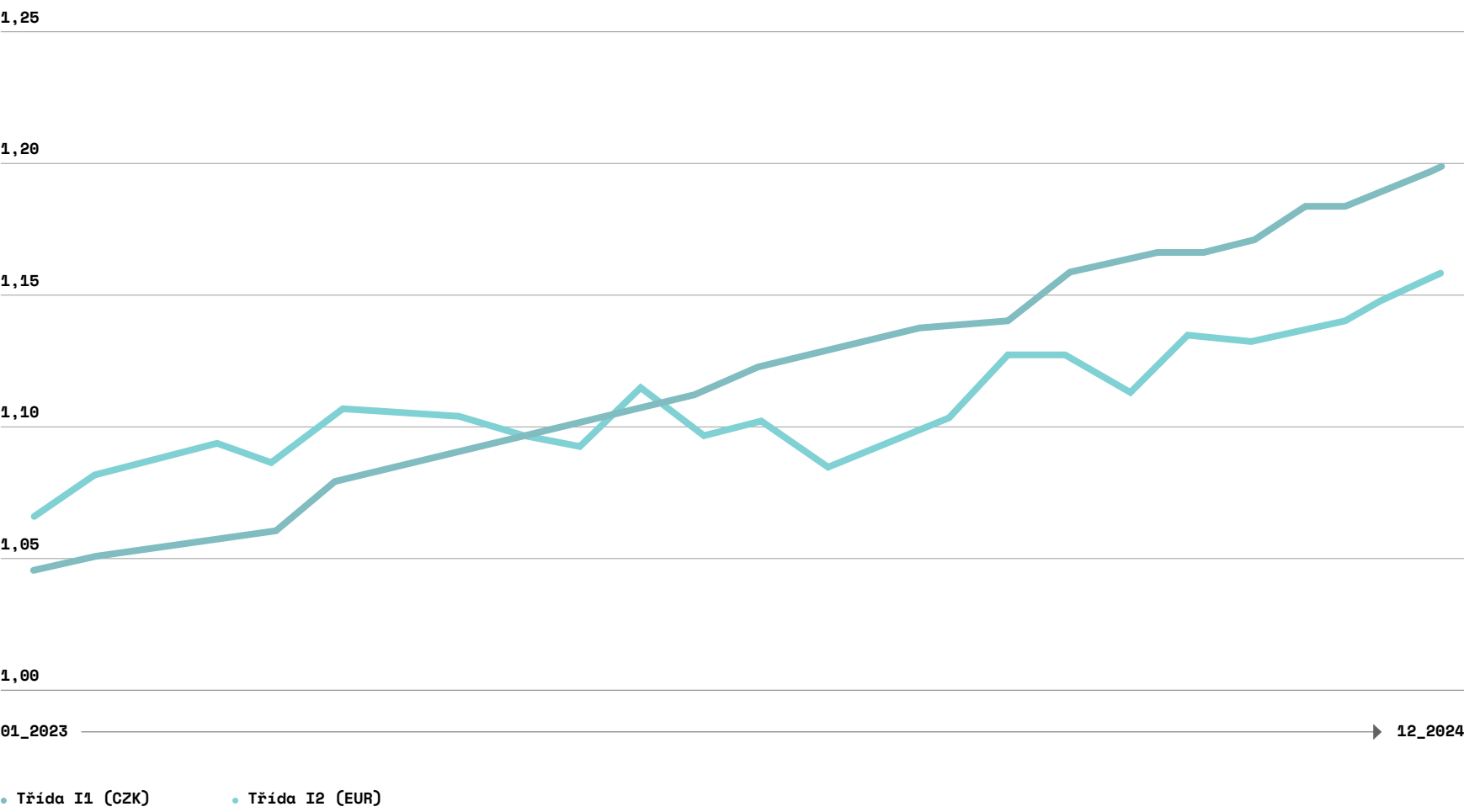
Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč/EUR) / IA
31. 12. 2024	327 585 283,57	1,1972 Kč třída I1 / 1,1569 EUR třída I2
31. 12. 2023	226 219 450,25	1,1144 Kč třída I1 / 1,1005 EUR třída I2
31. 12. 2022	120 958 955,47	1,0342 Kč třída I1

R. Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

M. Vývoj aktiv podfondu
Aktiva Podfondu během sledovaného období vzrostla na 380 947 tis. Kč. Jsou tvořena úpis-y do podfondu, hodnotou poskytnutých úvěrů, majetkovými účastmi ve společnostech a ostatními aktivy.
N. Identifikace majetku podfondu pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2024, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

S. Vývoj hodnoty investiční akcie v rozhodném období v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě – doplnit aktualizovaný
Podfond k 31. prosinci 2024 dosáhl zhodnocení 7,43 % v korunové třídě I1 a 5,12 % v eurové třídě I2.



R. Roční odchylka sledování mezi výkonností podfondu a výkonností sledovaného indexu, pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období
Podfond nesleduje žádný index.

S. Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování majetku fondu s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

- Za období 1.1.2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na management fee-obhospodařování majetku Podfondu 4 424 Kč. Z toho k 31.12.2024 nebylo zaplaceno 2 563 tis. Kč.
- Za období 1.1.2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na výkonnostní odměnu 4 090 tis. Kč. Z toho k 31.12.2024 nebylo zaplaceno 1 968 tis. Kč.
- Za období 1.1.2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na výkon funkce depozitáře 726 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2024 zaplaceno 121 tis. Kč.
- Za období 1.1.2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na služby auditora 117 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2024 zaplaceno 109 tis. Kč.
- Za období 1.1.2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na administraci 459 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2024 zaplaceno 459 tis. Kč.

T. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovate-

le Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil
Fond neměl v rozhodném období žádná vlastní zaměstnance.
Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za období od 01.01.2024 do 31.07.2024 činily 69 697 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 7 229 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti byl v uvedeném období dvacet sedm.
Mzdové a obdobné náklady ZDR IS za období 1.8.2024 – 31.12.2024 2024 činily 1 056 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 170 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2024 byl dva.

U. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,
Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Podfondu činily v období od 01.01.2024 do 31.07.2024 celkem 52 277 tis. Kč, z toho 2 657 tis. Kč činila pohyblivá složka.
Mzdové náklady a náklady ZDR IS na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Podfondu činily v období 1.8.2024-31.12.2024 celkem 280 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

V. Informace týkající se sft a swapů veškerých výnosů

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit, vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

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

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

- Fond uzavírá buy-sell operace, a to v průměrné hrubé výši 88 833 333,33 Kč za rok 2024 (za rok 2023: 56 632 653,06 Kč), které tvoří 23,32 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2024.
- Fond uzavírá sell-buy operace, a to v průměrné hrubé výši 21 500 000 Kč za rok 2024 (za rok 2023: 56 632 653,06 Kč), které tvoří 5,64 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2024.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu, v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta)

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Buy-sell	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

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

Kolaterál není opětovně použit.

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

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

Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich

K 31.12.2024 není u České spořitelny, a.s. uschován žádný kolaterál.

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

Pro uzavírání buy-sell i sell-buy operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2024 nebyl žádný nevypořádaný obchod s protistranou Česká spořitelna, a.s. u sell- buy operací. U Buy-sell byl k 31.12.2024 byl jeden nevypořádaný obchod s protistranou Česká Spořitelna.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně, v členění podle druhu a kvality kolaterálu; v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost; v členění podle měny kolaterálu; v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny; v členění podle vypořádání a clearingu (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů v členění podle Fondu, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

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

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká spořitelna, a.s.	3 513 730,55	100%	27 672,22	100 %

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká spořitelna, a.s.	0	x	34 916,67	x

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

Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě de-

rivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

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

Kvantitativní omezení zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

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

Kvantitativní omezení zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

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

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

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

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

- monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,
- monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Podfondu v ročním vyjádření,
- monitorování událostí operačního rizika.

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

X. Vybrané finanční údaje fondu

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2024 Aktiva v celkové výši 380 947 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 98 922 tis. Kč, pohledávkami z poskytnutých úvěrů ve výši 80 281 tis. Kč a hodnotou majetkových účastí ve výši 201 668 tis. Kč. a ostatními aktivy ve výši 76 tis. Kč.

Pasiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2024 Pasiva ve výši 380 947 tis. Kč. Ta jsou tvořena hodnotou čistých aktiv připadajících na držitele emitovaných investičních akcií ve výši 374 400 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 6 487 tis. Kč a výdaji příštích období ve výši 60 tis. Kč.

Výsledek hospodaření Podfondu k 31. prosinci 2024 je účetní zisk ve výši 20 973 tis. Kč.

Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí

Podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013

A. Údaje nutné k identifikaci nemovitostních společností, ve kterých má fond účast

Údaje nutné k identifikaci nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

Nemovitostní společnost ZDR Industrial Komárno s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Industrial Komárno s.r.o., IČ 50 245 937 (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž hlavní majetek tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 283, k.ú. Komárno, obec Komárno, Slovensko. Základní kapitál činí 5.000,- EUR a byl splacen v plné výši. Nemovitosti se nacházejí na Slovensku ve městě Komárno na adrese Rolníckej školy 2877/86, 94501 Komárno.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 283, katastrální území Komárno. Pozemky Komárno tvoří funkční celek deseti pozemků o celkové výměře 45 204 m2.

Nemovitosti Komárno představují výrobní areál s více stavbami. Jedná se o Administrativní budovu (na kterou navazuje budova Bývalé kotelny), Výrobní halu, Technický objekt, Kompresorovou stanici, Bývalou vodárnu, Sklad, Trafostanici a Sklad odpadů. Výrobní hala sestává z výrobní části, skladové části a administrativního zázemí. Administrativní budova se nachází ve východní části areálu u ulice u Rolníckej školy. Nemovitosti Komárno jsou pronajímány jednomu nájemci ZF Slovakia, a.s.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Industrial Komárno s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 19. 12. 2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti. Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Industrial Vráble s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Industrial Vráble s.r.o., IČ 56135602, jejíž nejvýznamnějším aktivem je soubor nemovitostí evidovaných na LV č. 4872, k.ú. Vráble, obec Vráble, Slovensko. Základní kapitál činí 5.000,- EUR a byl splacen v plné výši. Oceňované nemovitosti se nacházejí na Slovensku ve městě Vráble na adrese Hlavná 62, 952 01 Vráble.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 4872, katastrální území Vráble.

Výrobní závod se skládá ze dvou hlavních budov, administrativní budovy a výrobní/skladové haly. Na střeše jsou instalovány fotovoltaické panely, k dispozici je 10 soukromých a 55 parkovacích stání pro zaměstnance.

V průběhu následujících měsíců je plánovaná výstavba a rozšíření výrobních kapacit, úprava dispozic, realizace přístavby a rozšíření jídelny.

Nemovitosti Vráble jsou pronajímány jednomu nájemci - společnosti Semecs.

Nemovitost nabyl fond do obchodní společnosti ZDR Industrial Vráble s.r.o. Fond na základě Kupní smlouvy uzavřené dne 14.6.2024. Nákup nemovitosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Industrial Bytča s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Industrial Bytča s.r.o., IČ 51 841 819, jejíž hlavní majetek tvoří výrobní hala s administrativně-sociálním vestavkem registrovaná na LV č. 4718, katastrální území Bytča. Slovensko. Základní kapitál činí 5.000,- EUR a byl splacen v plné výši. Oceňovaná nemovitost se nachází na Slovensku ve městě Bytča na adrese Slivková ulica 1965, 014 01 Bytča, Slovensko.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 4718, katastrální území Bytča. Pozemek je rovinatý nepravidelného tvaru. Celková výměra pozemku činí 14,393 m2 a je téměř zcela zastavěn výrobní halou, parkovacími plochami a komunikacemi. Pozemek je územním plánem určen jako průmyslová zóna.

Výrobní hala se nachází na parcele č. 3155/242 a nabízí 6,463 m2 výrobních a 971 m2 kancelářských a dalších ploch. Nemovitost byla dokončena v roce 2021, konstrukčně se jedná o skeletovou budovu tvořenou železobetonovými sloupy a ocelovými vazníky.

Výrobní hala je plně pronajata společností ERIKS s.r.o. specializující se zejména na výrobu těsnění pro propný průmysl.

Nemovitost nabyl fond do obchodní společnosti ZDR Industrial Bytča s.r.o. Fond na základě Kupní smlouvy uzavřené dne 3.10.2024. Nákup nemovitosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

B. Výbor odborníků podfondu

Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem výboru může být pouze člověk, který je nezávislý (§ 271 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Členy Výboru odborníků jsou:

a. Marek Pohl, člen výboru odborníků od 1. 11. 2022

b. Aleš Kadlečík, člen výboru odborníků od 1. 11. 2022

c. Jakub Štěpán, člen výboru odborníků od 1. 11. 2022

C. Údaje o podstatně změně v předpokládaném vývoji peněžních toků spojených s držením nemovitostí nebo s účastmi v nemovitostních společnostech

Podfond nemá informace o předpokladu změny peněžních toků spojených s účastmi v nemovitostních společnostech nebo s držením nemovitostí.

D. Údaje o zamýšleném prodeji nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti v době do 2 let ode dne nabytí vlastnického práva k nemovitosti nebo před uplynutím předpokládané doby investice

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

E. Údaje o záměru změnit investiční strategii

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii.

F. Popis důvodů nedodržení investičních limitů, došlo-li k němu v rozhodném účetním období

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

Údaje a skutečnosti

Podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

A. Finanční a nefinanční informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. Informace o předpokládaném vývoji činnosti podfondu

Podfond v roce 2025 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2025 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií, tj. zejména investováním do nemovitostí v České a Slovenské republice se zohledněním principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků akcií, limity a výnosovým očekáváním investorů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfondu, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfondu.

C. Informace o rizicích vyplývajících z investic do podfondu vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Cílem řízení rizik Fondu je minimalizace rizik souvisejících s činností Fondu při dodržení investiční strategie Fondu.

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- Úvěrové riziko – toto riziko Investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- Riziko vypořádání – tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem bonitních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- Riziko související s investičním zaměřením Podfondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Podfon-

du je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfondu, kterým je renomovaná banka.

- Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.
- Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti - tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti.
- Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem - riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti.
- Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. Dluhy Podfondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Podfondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Podfondu.

D. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

E. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

F. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

G. Informace o tom, zda účetní jednotka má organizační složku podniku v zahraničí

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Čestné prohlášení

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci Fondu, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu.

Datum sestavení 29. dubna 2025

ZDR Investments investiční společnost a.s.

zastoupena při výkonu funkce Romanem Latuske, pověřeným zmocněncem

Zpráva nezávislého auditora

Identifikace účetní jednotky

Firma: ZDR Industrial, podfond Real Estate, společnosti ZDR Investments Industrial SICAV a.s.

IČ: 17269709

Sídlo: Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1

Právní forma: Akciová společnost

Spisová značka: B 27405, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.

Adresa: Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4,

Tel.: +420 222 826 311

E-mail: audit@tpa-group.cz

www.tpa-group.cz

IČ: 60203480

Spisová značka: C.25463, městský soud v Praze,

Číslo oprávnění 80 Komory auditorů ČR

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR Industrial, podfond Real Estate, společnosti ZDR Investments Industrial 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 fondového kapitálu a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o společnosti ZDR Industrial, podfond Real Estate, společnosti ZDR Investments Industrial 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 Industrial, podfond Real Estate, společnosti ZDR Investments Industrial 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 před-

pisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky

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 Představenstvo Společnosti.

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost, než tak učinit. Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí 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 29.4.2025

Ing. David Mrozek

Auditor, číslo oprávnění 2309 KAČR

TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

Účetní závěrka

k 31. prosinci 2024

1. Rozvaha

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
3. Pohledávky za bankami	4	98 922	121 733
v tom: a) splatné na požádání		4 908	36 706
b) ostatní pohledávky		94 014	85 028
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	4	80 281	0
v tom: a) ostatní pohledávky		80 281	0
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	5	201 668	107 950
v tom: b) v ostatních subjektem		201 668	107 950
11. Ostatní aktiva	6	76	75
v tom: d) ostatní aktiva		76	75
Aktiva celkem		380 947	229 758

Pasíva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
4. Ostatní pasíva	7	6 487	3 539
v tom : a) deriváty		1 267	627
b) ostatní pasíva		5 220	2 912
5. Výnosy a výdaje příštích období	7	60	0
12. Kapitálové fondy	9	337 027	209 819
14. Nerozdělený zisk z předch. období	9	16 400	4 040
15. Zisk za účetní období	9	20 973	12 360
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		374 400	226 219
Pasíva celkem		380 947	229 758

Podrozvahové položky

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
2. Poskytnuté zástavy k úvěrům	20	82 368	0
3. Hodnoty předané k obhospodařování	11	380 947	229 758
4. Pohledávky z pevných termínových operací	12	203 308	99 613
Podrozvahová aktiva celkem		666 623	325 832
2. Přijaté zástavy k úvěrům	10	80 281	0
3. Přijaté kolaterály	10	0	83 169
4. Závazky z pevných termínových operací	12	204 575	100 240

2. Výkaz zisku a ztráty

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	13	6 672	3 719
2. Náklady na úroky a podobné náklady	13	-35	0
5. Náklady na poplatky a provize	14	-148	-49
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	24 683	14 289
z toho: realizované		139	-187
nerealizované		24 544	14 476
8. Ostatní provozní náklady		0	-5
9. Správní náklady	16	-10 199	-5 594
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním	17	20 973	12 360
Daň z příjmů	17	0	0
24. Zisk za účetní období po zdanění		20 973	12 360

Příloha účetní závěrky

k 31. prosinci 2024

1. Všeobecné informace

ZDR Industrial, podfond Real Estate, podfond ZDR Investments Industrial SICAV a.s., (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem Podfonde do seznamu podfondů vedeného Českou národní bankou ke dni 29. června 2022. Podfond je podfondem fondu ZDR Investments Industrial SICAV a.s. (dále jen „Fond“).

Podfond je fondem kolektivního investování ve smyslu § 92 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje prostředky od veřejnosti.

Účelem Podfonde je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení prostředků Podfonde měřeného v českých korunách, zejména investováním do nemovitostí v České a Slovenské republice. Za tímto účelem může Podfond nabývat jak účasti v nemovitostních společnostech, tak přímo nemovitosti. Podfond je fondem nemovitostí ve smyslu § 51 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, který investuje do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategii Podfonde upravuje jeho statut.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Investiční akcie Podfonde jsou zaknihovanými cennými papíry na jméno a nemají jmenovitou hodnotu.

Společnost zahájila vydávání investičních akcií Podfonde dne 15.9.2022 s přiděleným kódem ISIN CZ0008049111 pro třídu I1 a ISIN CZ0008049129 pro třídu I2.

Ke dni 31. prosince 2024 Společnost eviduje 273 617 896 ks vydaných investičních akcií Podfonde třídy I1 a 1 606 683 ks investičních akcií třídy I2.

Obhospodařovatelem byla v období 01. 01. 2024 – 31. 07. 2024 Conseq Funds investiční společnost, a. s. se sídlem Rybná 682/14, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 05 (dále jen „CFIS“), IČO: 248 37 202, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126. S účinností od 01. 08. 2024 se obhospodařovatelem stala ZDR Investments

investiční společnost a.s. se sídlem Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1, IČO: 216 84 294, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 28908 (dále jen „ZDR IS“) (CFIS a ZDR IS dále také jako „Společnost“).

ZDR IS je statutárním orgánem.

Depozitářem Podfonde je Česká spořitelna, a.s., se sídlem Olbrachtova 1929/62, 140 00 Praha 4, IČO: 452 44 782 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem Podfonde je TPA Audit, s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, 140 00 Praha 4 - Krč, IČO: 602 03 480 (dále jen „Auditor“).

2. Účetní postupy

a. Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou Ministerstva financí č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi. Tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanoví, že účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie

o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabráňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Reálné hodnoty kótovaných investic na aktivních trzích jsou založeny na aktuálních poptávkových cenách (finanční aktiva) nebo nabídkových cenách (finanční závazky). V případě, že neexistuje aktivní trh pro finanční nástroj, Společnost stanovuje reálnou hodnotu finančních nástrojů Podfonde za použití oceňovacích metod, které zahrnují použití ocenění za běžných tržních podmínek, analýzy diskontovaných peněžních toků, opční cenové modely a ostatní oceňovací metody běžně používané účastníky trhu. Oceňovací metody odráží současné podmínky na trhu v den ocenění, které nemusí odpovídat podmínkám na trhu před nebo po dni ocenění. Ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo použité metody, aby se ujistilo, že dostatečně odrážejí současné podmínky trhu včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

Účetní závěrka Podfonde byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

b. Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Podfonde, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykazány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

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 aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

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 příslušný dluh uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

c. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnek, z krátkodobých úložek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy”.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnek a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady”.

d. Výnosové poplatky a provize

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizi”.

e. Finanční nástroje

Podfond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků, IFRS 7 v oblasti zveřejňování informací o finančních nástrojích a dále zohledňuje požadavky v IFRS 13, IFRS 16 a IAS 32.

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”).

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:

- „Držet a inkasovat “ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického „amortized cost”);
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického „fair value through other comprehensive income”);
- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického fair value through profit or loss).

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Strategie „Držet a inkasovat“ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Společnost se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snížená o splátky jistiny, snížená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílů mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toku z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. “smíšený” obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

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 vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nesplňují SPPI test, 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 a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií finanční aktiva v naběhlé hodnotě a finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména
- zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního
- modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test”)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina” je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky” jsou definované jako odměna na časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Podfond hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení Podfond vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků;
- pákový efekt;

- předčasné splacení a prodloužení splatnosti;
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv;
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Vzhledem k povaze činnosti Podfondu a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují reálnou hodnotou (FVTPL) vykázanou do zisku a ztráty v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty”.

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty se účtuje ke dni vypořádání, s výjimkou derivátů. Ode dne, kdy se Podfond zaváže ke koupi těchto aktiv, se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn reálných hodnot těchto aktiv.

Oceňování

Následně po prvotním zaúčtování se všechny nástroje oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty přeceňují na reálnou hodnotu.

Zisky a ztráty z následného přecenění

Zisky a ztráty z následného přecenění finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv v důsledku očekávaných úvěrových ztrát (impairment) Vzhledem k tomu, že všechna finanční aktiva Podfond jsou vykázána v reálné hodnotě, tak Podfond nevykazuje ztrátu ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát.

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Podfond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve výkazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši. Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány jsou uvedeny u bodě 28.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Podfondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Investice do majetkových účastí

Investičními aktivy Podfondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořízovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Podfond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Podfond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná a podfond využívá v souladu s IFRS 9 možnost přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu do Výkazu zisku a ztráty.

iii. Smlouvy o financování cenných papírů

Cenné papíry koupené nebo zapůjčené na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo smlouvy) se nevykazují v rozvaze. Cenné papíry prodávané nebo půjčené na základě smluv o zpětné koupi (repo smlouvy) jsou ponechány v jejich původním portfoliu. Podkladové peněžní toky jsou vykázány ke dni vypořádání jako „Pohledávky za bankami“, „Pohledávky za klienty“, „Závazky vůči bankám“ a „Závazky vůči klientům”.

Cenné papíry přijaté na základě reverzní repo smlouvy a prodané třetím stranám jsou zachyceny v reálné hodnotě jako závazky k obchodování. Závazky z obchodování s dluhovými cennými papíry jsou v případě Krátkých prodejů (Short sell) vykázány jako „Závazky z dluhových cenných papírů“ a v ostatních případech jako „Ostatní pasiva“, „Závazky k obchodování s akciemi” jsou vykázány jako „Ostatní Pasiva”.

iv. Finanční deriváty

Finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Podfond negativní.

Deriváty vložené do jiných finančních nástrojů, kdy hostitelský nástroj nesplňuje definici finančního aktiva dle IFRS 9, jsou vykazovány jako samostatné deriváty v případě, že jejich rizika a charakteristiky úzce nesouvisí s riziky a charakteristikami hostitelské smlouvy a hostitelská smlouva není vykázána v reálné hodnotě proti účtům nákladů nebo výnosů.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů, u kterých není aplikováno zajišťovací účetnictví, jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací”.

v. Emitované podílové listy vydávané fondem

Cenné papíry emitované Fondem (podílové listy/investiční akcie) vzhledem k povinnosti odkupu Podfondem nesplňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj a jsou tedy finančním závazkem. Podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D nicméně umožňují i některé finanční závazky klasifikovat jako kapitálový nástroj.

Podfond vykazuje v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované nástroje (podílové listy – PL) jako kapitálový nástroj.

vi. Pohledávky

Pohledávky Podfondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Pohledávky za nebankovními subjekty (společnostmi vlastněnými podfondem) jsou ve výkazech vykázány v naběhlé hodnotě. Rozdíl mezi naběhlou a reálnou hodnotou je součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulu půjček) a je tedy vykázán v jiném řádku rozvahy. Informace o reálné hodnotě pohledávek za majetkovými účastmi fondu je uvedena v poznámce 5. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

vii. Finanční závazky

Podfond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování a nebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Podfondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje).

Finanční závazky je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Podfondu v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem Podfondu.

f. Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí;
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž slovo „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %;
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

g. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

h. Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlašovaném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Podfondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

i. Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce „Ostatní aktiva“.

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/závazek je zachycen ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat v budoucnosti.

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

j. Daň z přidané hodnoty

Vzhledem k tomu, že Podfond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), veškerá plnění DPH na vstupu se stávají součástí vynaložených nákladů. Podfond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), proto veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů. Podfond je identifikovanou osobou z důvodu přijetí služby od zahraniční osoby s místem plnění v tuzemsku.

k. Spřízněné strany

Spřízněné strany Podfondu jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- strana ovládá účetní jednotku;
- strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 21 přílohy.

l. Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podfondu.

m. Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Podfond v roce 2024 neměnil žádné účetní metody a postupy.

n. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabylы účinnosti

Podfond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

o. Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabylы účinnosti (pokračování)

Podfond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11.díl)

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení “faktického zmocněnce” (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které již byly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2025 nebo později; dřívější použití je povoleno)

i. Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

Novelizace upřesňuje, za jakých podmínek je možné brát měnu jako směnitelnou (je možné směnit danou měnu za jinou prostřednictvím tržních či směnných mechanismů, které vytvářejí vymahatelná práva a povinnosti bez zbytečného odkladu k datu ocenění a za určitým účelem) a za jakých podmínek není měna směnitelná (je možné získat pouze nevýznamné množství jiné měny). Novelizace současně upřesňuje, jaké musí účetní jednotka zveřejnit informace, pokud není měna směnitelná, aby uživatelé účetní závěrky mohli pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu může ovlivnit finanční výkonnost, finanční situaci a peněžní toky fondu. Novelizace obsahuje i v novém dodatku aplikační pokyny ohledně směnitelnosti a nový ilustrativní příklad.

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií:

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů

Novelizace IFRS 9 objasňuje datum prvního zaúčtování nebo odúčtování finančních aktiv a finančních závazků a umožňuje účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádan pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria. Novelizace dále poskytuje pokyny pro hodnocení charakteristik smluvních peněžních toků finančních aktiv, které obsahují environmentální, sociální či správní (ESG) prvky nebo jiné podobné podmíněné prvky. Novelizace dále objasňuje zacházení s bezregresními aktivy a smluvně vázanými nástroji.

Novelizace IFRS 7 řeší zveřejňování

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

ii. IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty*,
- zveřejňování informací o měřítcích výkonnosti definovaných vedením (management-defined performance measures, aj.) v příloze k účetní závěrce,
- zlepšení sdružování a oddělování informací na základě identifikovaných „rolí“.

* Standard IFRS 18 vyžaduje, aby účetní jednotka klasifikovala všechny výnosy a náklady ve svém výkazu zisků a ztráty do jedné z pěti kategorií: provozní, investiční, z financování, daň z příjmů a ukončované činnosti. Tyto požadavky jsou doplněny požadavky na prezentaci mezisoučtů a součtů do kategorie „provozní zisk nebo ztráta“, „Zisk nebo ztráta před financováním a daní z příjmů“ a „Zisk nebo ztráta“.

iii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

IFRS 19 umožňuje dceřiným společnostem bez veřejné odpovědnosti používat snížené požadavky na zveřejňování informací, pokud jejich mateřská společnost (ultimátní či přímá nebo nepřímá) sestavuje veřejně dostupnou konsolidovanou účetní závěrku v souladu s účetními standardy IFRS. Tyto dceřiné společnosti musí i nadále uplatňovat požadavky na prvotní zachycení, oceňování a vykazování v jiných účetních standardech IFRS. Pokud není stanoveno jinak, tyto účetní jednotky, které se rozhodnou implementovat standard IFRS 19, nebudou muset uplatňovat požadavky na zveřejnění v jiných účetních standardech IFRS.

iv. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).

Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho
- přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Fond neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Fondu v budoucích účetních obdobích.

p. Prostředky investované do Podfondu

Finanční prostředky získané vydáním investičních akcií jsou vykazovány ve fondovém kapitálu Podfondu. 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 podílníků jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

q. Následné události

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

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

3. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

i. Oceňování nemovitostí a majetkových účastí

Společnost zřizuje jako svůj orgán Výbor odborníků. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Společnost. Při výběru členů Výboru Společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem Výboru může být pouze člověk, který je nezávislý důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášenischopný, jsou-li přítomni všichni členové. Usnesení je přijato, jestliže pro jeho přijetí hlasovala většina členů.

Výbor odborníků je povinen sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast. Výbor odborníků dále posuzuje ocenění nemovitostí v majetku Podfondu nebo nemovitostní společnosti před učením právního jednání, pro které se ocenění provádí. Výbor odborníků je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31.12. a 30.6. každého kalendářního roku, pro účely určení aktuální hodnoty podílového listu Podfondu:

- určit hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast,
- zabezpečit určení hodnoty účasti Podfondu v nemovitostní společnosti.

Takto stanovená hodnota se pro účely oceňování výše uvedených majetkových hodnot a pro účely stanovování aktuální hodnoty podílového listu považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětných aktiv.

Pro sledování a určení hodnoty nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena Výboru odborníků.

Hodnota nemovitostí vložených v majetkových účastech podfondu byla stanovena znaleckým posudkem člena výboru odborníků výnosovou metodou, mezi jejíž významné nepozorovatelné vstupy patří především uvažovaná kapitalizační míra a neobsazenost. Hodnota majetkových účastí byla následně stanovena substanční metodou.

Na základě tohoto posouzení jsou nemovitosti v majetku podfondu oceňovány reálnou hodnotou do vlastního kapitálu a majetkové účasti v majetku Podfondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

- ii. Posouzení obchodních modelů

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 (viz bod 2 písm. f) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Podfonde, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců
- portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.
- iii. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodě 25.

4. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky za bankami		
tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Běžné účty u bank	4 908	36 706
Termínovaný vklad	94 014	0
Poskytnuté úvěry - buy/sell operace	0	85 028
Celkem	98 922	121 733

Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poskytnutý úvěr ZDR Industrial Vrabie s.r.o.	57 292	0
Poskytnutý úvěr ZDR Industrial Bytča s.r.o.	22 989	0
Celkem	80 281	0

5. Účasti s rozhodujícím vlivem

Podfond k 31. prosinci 2024 vlastnil podíly v následujících společnostech

tis. Kč						
Obchodní Firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota
ZDR Industrial Komárno s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	119 300
ZDR Industrial Vrabie s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	38 730
ZDR Industrial Bytča s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	43 638
Celkem						201 668

* Společnost je auditovaná.

Podfond k 31. prosinci 2023 vlastnil podíly v následujících společnostech

tis. Kč						
Obchodní Firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota
ZDR Industrial Komárno s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	107 950
Celkem						107 950

* Společnost je auditovaná.

Reálná hodnota byla stanovena na základě ocenění vypracovaného členy výboru odborníků.

Citlivostní analýza

ZDR Industrial Komárno s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti podfonde ve společnosti ZDR Industrial Komárno s.r.o. k 31. 12. 2024 byly pro ocenění nemovitosti použity míra kapitalizace a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 6 720 000 EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
Výše tržního nájemného ERV	6 944 340 EUR	6 485 483 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
Míra kapitalizace	6 944 340 EUR	6 505 857 EUR

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 6 630 000 EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
Výše tržního nájemného ERV	6 850 000 EUR	6 400 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
Míra kapitalizace	6 850 000 EUR	6 420 000 EUR

ZDR Industrial Bytča s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti podfonde ve společnosti ZDR Industrial Bytča s.r.o. k 31. 12. 2024 byly pro ocenění nemovitosti použity míra kapitalizace a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 6 083 000 EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
Výše tržního nájemného ERV	6 393 000 EUR	5 774 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
Míra kapitalizace	6 286 000 EUR	5 893 000 EUR

ZDR Industrial Vráble s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti podfondu ve společnosti ZDR Industrial Vráble s.r.o. k 31. 12. 2024 byly pro ocenění nemovitosti použity míra kapitalizace a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy.

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 6 930 000 EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
Výše tržního nájemného ERV	7 090 000 EUR	6 780 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
Míra kapitalizace	7 180 000 EUR	6 710 000 EUR

5. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Záloha - akviziční náklady ZDR Logistic Přešov	76	75
Celkem	76	75

6. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Měnový derivát - FX závazek	1 267	627
Závazky dodavatelé	60	171
Dohadné účty pasivní	5 160	2 741
Celkem	6 487	3 539

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2024 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 109 tis. Kč (2023: 56 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 2 563 tis. Kč (2023: 1 582 tis. Kč), výkonnostní odměnu 1 968 tis. Kč (2023: 1 042 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 61 tis. Kč (2023: 61 tis. Kč) a administraci ve výši 459 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč).

Dodavatelské závazky k 31. prosinci 2024 představují závazky z titulu dosud neuhrazených dodavatelských faktur a neuhrazených částí kupních smluv při pořízení akvizic ve výši 60 tis. Kč (rok 2023: 171 tis. Kč).
Ostatní pasiva k 31. prosinci 2024 obsahují závazky po splatnosti do max. 2 měsíců. Výdaje příštích období ve výši 60 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč) zahrnuje náklady na ocenění majetkových účastí za 4. kvartál 2024.

7. Rezerva na daň

Podfond k 31. prosinci 2024 netvořil rezervu na daň z příjmů vzhledem k vykázání záporného základu pro výpočet daně z příjmu.

8. Fondový kapitál

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Fondový kapitál (tis. Kč)	374 400	226 219
Počet vydaných investičních akcií (kusy) - třída I1	273 617 896	168 817 377
Fondový kapitál na 1 investiční akcií (Kč) - třída I1	1,1972	1,1144
Počet vydaných investičních akcií (kusy) - třída I2	1 606 683	1 399 925
Fondový kapitál na 1 investiční akcií (EUR) - třída I2 - (EUR)	1,1569	1,1005

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (fondového kapitálu) Podfondu připadající na jednu investiční akcii. Fondovým kapitálem Podfondu se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu. Investiční akcie 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:

tis. Kč	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií (tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2024	170 217 302	209 819
Prodané Investiční akcie	109 332 639	136 543
Odkoupené Investiční akcie	-4 325 362	-9 335
Zůstatek k 31. prosinci 2024	275 224 579	337 027

tis. Kč	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií (tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2023	111 850 307	116 919
Prodané Investiční akcie	75 987 301	111 842
Odkoupené Investiční akcie	-17 620 306	-18 942
Zůstatek k 31. prosinci 2023	170 217 302	209 819

Rozdělení zisku

Zisk za rok 2024 ve výši 20 973 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků minulých období.

Zisk za rok 2023 ve výši 12 360 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků minulých období.

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31. 12. 2024

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	209 819	4 040	12 360	226 219
Rozdělení výsledku hospodaření	0	12 360	-12 360	0
Prodej podílových listů	136 543	0	0	136 543
Odkup podílových listů	-9 335	0	0	-9 335
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	20 973	20 973
Zůstatek k 31. prosinci 2024	337 027	16 400	20 973	374 400

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31. 12. 2023

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělenýzisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	116 919	0	4 040	120 959
Rozdělení výsledku hospodaření	0	4 040	-4 040	0
Prodej podílových listů	111 842	0	0	111 843
Odkup podílových listů	-18 942	0	0	-18 942
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	12 360	12 360
Zůstatek k 31. prosinci 2023	209 819	4 040	12 360	226 219

9. Přijaté a poskytnuté zástavy

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zástavy k úvěrům	82 368	0
Přijaté zástavy - kolaterály - cenné papíry	0	83 169
Přijaté zástavy - zástavní práva k pohledávkám	80 281	0
Celkem	80 281	83 169

Podfond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru ve formě CP v hodnotě 0 tis. Kč (31. 12. 2023: 83 169 tis. Kč). Poskytnuté zástavy ve formě zástavy hodnoty majetkové účasti jsou poskytnuty jako zajištění úvěrů v dceřiných společnostech. Přijaté zajištění k poskytnutým úvěrům dceřiným společnostem jsou ve formě blanco směnec. Hodnoty poskytnutých a přijatých zástav k úvěrům nejsou v účetnictví zachyceny.

10. Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Podfondu v celkové výši 380 947 tis. Kč k 31. prosinci 2024 obhospodařuje ZDR IS (k 31. prosinci 2023: 229 758 tis. Kč obhospodařovala CFIS).

11. Pohledávky a závazky z pevných termínových operací s měnovými nástroji

tis. Kč	k 31.12.2024			k 31.12.2023		
	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota
Terminované měnové operace	203 308	204 575	-1 267	99 613	100 240	-627
Celkem	203 308	204 575	-1 267	99 613	100 240	-627

Fond používá při obchodování s cennými papíry měnové a úrokové swapy a forwardy. K 31. prosinci 2024 i k 31. prosinci 2023 vykazuje Fond několik uzavřených měnových a úrokových swapů s datem vypořádání obchodů v roce 2025 a letech následujících. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávky a závazky související s těmito obchody. Fond drží maržový účet, který slouží k úhradě ztrát z derivátových operací.

12. Výnosy a náklady z úroků a podobné výnosy/náklady

Výnosy z úroků a podobné výnosy

v tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úroky z poskytnutých úvěrů	2 204	0
Úroky Margin call	4	0
Úroky z Repa	3 486	3 673
Úroky z termínovaného vkladu	978	46
Celkem	6 672	3 719

Náklady na úroky a podobné náklady

v tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úroky B/S-REPO	35	0
Celkem	35	0

13. Náklady na úroky, poplatky a provize

v tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Bankovní poplatky	77	14
Poplatky a provize trhu	71	35
Celkem	148	49

14. Zisk nebo ztráta z finančních operací

v tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Kurzové rozdíly	1 353	-290
Měnové operace	-1 291	-411
Zisk z přecenění obchodních podílů	24 621	14 990
Celkem	24 683	14 289

15. Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Náklady na obhospodařování Podfondu	8 514	4 830
Administrace	459	0
Náklady na služby Depozitáře	726	443
Náklady na odměnu auditorské společnosti	117	109
Daně a ostatní poplatky	1	5
Poradenství daňové a právní	9	4
Ostatní správní náklady	373	203
Celkem	10 199	5 594

Fond a jeho Podfond je obhospodařován ze strany ZDR IS, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem a jeho dodatkem. Od 1. 8. 2024 převzala obhospodařování ZDR IS. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem a jeho dodatkem.

Náklady na obhospodařování Podfondu činily v souladu se statutem Fondu a jeho dodatkem 1,50 % p.a. z hodnoty fondového kapitálu Fondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

Náklady na služby Depozitáře jsou stanoveny dle smlouvy s Depozitářem pevnou částkou a jsou odstupňovány dle hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

16. Daň z příjmů a odložená daň

a. Daň z příjmů

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Daň splatná za účetní období	0	0
Celkem	0	0

b. Daň splatná za běžné období

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Zisk před zdaněním	20 973	12 360
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňové náklady nezapočtené ve výsledku hospodaření	-118	0
Nezdanitelné výnosy	-24 621	-14 990
Daňový základ	-3 766	- 2 630
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	0	0

Z důvodu opatrnosti účetní jednotka o odložené daňové pohledávce z titulu daňové ztráty neúčtuje.

17. Transakce se spřízněnými osobami

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky		
Poskytnuté úvěry	80 281	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	4 531	2 624
Dodavatelé	0	54
Výnosy		
Úrokové výnosy	2 204	0
Náklady		
Poplatky za obhospodařování	8 514	4 830

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.

V roce 2024 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 8 514 tis. Kč (rok 2023: 4 830 tis. Kč) hrazené ZDR IS a Fondu.

V roce 2024 realizoval Podfond výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů do jím vlastněných společností ve výši 2 204 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč).

18. Výnosy/náklady dle geografických oblastí

tis. Kč	Česká republika		EU		Celkem	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy	4 468	3 719	2 204	0	6 672	3 719
Náklady na úroky	-35	0	0	0	-35	0
Náklady na poplatky a provize	-148	-49	0	0	-148	-49
Zisk nebo ztráta z finančních operací	62	0	24 621	14 990	24 683	14 990
Ostatní provozní náklady	0	-5	0	0	0	-5
Správní náklady	-10 199	-5 594	0	0	-10 199	-5 594

19. Kompenzace finančních aktiv a finančních závazků

Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány a nejsou vykázány v rozvaze v čisté výši:

31. 12. 2024					Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze	
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Záporné hodnoty finančních derivátů	-1 267	0	-1 267	0	0	-1 267

31. 12. 2023					Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze	
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Záporné hodnoty finančních derivátů	-627	0	-627	0	0	-627

20.Klasifikace finančních aktiv a finančních závazku

Podfond klasifikuje svá finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:
Aktiva: reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)
Závazky: reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních aktiv a finančních závazků:

tis. Kč	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
k 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	98 922	0	98 922
Pohledávky za nebankovními subjekty	80 281		80 281
Účasti s rozhodujícím vlivem	201 668	0	201 668
Ostatní aktiva – nedokončená akvizice	76	0	76
Ostatní pasiva – deriváty	0	-1 267	-1 267
Celkem	380 947	-1 267	379 680

Podfond v roce 2024 poskytl ZDR Bytča s.r.o. úvěr do maximální výše 1 000 tis. EUR, splatný 31. 12. 2035. K 31. 12. 2024 činí výše neplacené jistiny 900 tis. EUR a výše naběhlého dlužného úroku činí 13 tis. EUR.

Podfond v roce 2024 poskytl ZDR Vrable s.r.o. úvěr do maximální výše 2 200 tis. EUR, splatný 31. 12. 2035. K 31. 12. 2024 činí výše neplacené jistiny 2 200 tis. EUR a výše naběhlého dlužného úroku činí 75 tis. EUR.

tis. Kč	Finanční aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
k 31. prosinci 2023			
Pohledávky za bankami	121 733	0	121 733
Účasti s rozhodujícím vlivem	107 950	0	107 950
Ostatní aktiva – nedokončená akvizice	75	0	75
Ostatní pasiva – deriváty	0	-627	-627
Celkem	229 758	-627	229 131

21. Reálná hodnota aktiv a závazků

Cílem ocenění na reálnou hodnotu je stanovit odhad ceny, za který by se uskutečnila řádná transakce prodeje aktiva nebo převodu závazku mezi účastníky trhu k datu ocenění za obvyklých tržních podmínek.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora – podrobněji v bodě 25 (c).

a. Peníze a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

b. Akcie

Pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na Převodním místě uveřejněný v systému Bloomberg. Seznam Převodních míst pro jednotlivé akcie schvaluje a pravidelně přezkoumává Výbor pro oceňování. Při tomto rozhodnutí vezme Výbor pro oceňování aktiv v úvahu mimo jiné charakter všech Převodních míst, na kterých je daná akcie obchodována, a především objemy obchodů uskutečněných na těchto Převodních místech s danou akcií v poměru k celkovému objemu emise za poslední čtvrtletí a počet aktivních obchodních dnů.

Pro stanovení reálné hodnoty zahraničních akcií obchodovaných pouze na zahraničním regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na rozhodujícím zahraničním regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg. Za rozhodující zahraniční regulovaný trh bude považován trh nákupu.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Výbor pro oceňování aktiv jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře Podfondu.

c. Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg, vypočtenou podle metodiky Bloomberg CBBT jako průměr exekutivních publikovaných kotací ke Dni ocenění.

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů, pro něž nelze určit hodnotu podle Bloomberg CBBT, se provede ocenění Závěrečnou kotací ke Dni ocenění převzatou ze systému Bloomberg vypočtenou podle metodiky Bloomberg BGN jako průměr všech relevantních (tedy i neexekutivních) kotací publikovaných ke Dni ocenění nebo data poskytnutá společností Nordic Bond Pricing.

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, použije se v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování a se souhlasem Depozitáře metoda diskontovaných peněžních toků. Použitý diskontní faktor se skládá z lineárního interpolované bezrizikové úrokové sazby adekvátní splatnosti platné k datu ocenění a rizikové přírážky, která vychází z především z kreditní přírážky související s emitentem. Tu je možné odvodit z kreditní přírážky více likvidního dluhopisu téhož emitenta upravenou o specifika oceňovaného dluhopisu (např. splatnost, měna), nebo z odhadu kreditní přírážky daného emitenta na základě porovnání s jinými emitenty o stejném kreditním profilu. Konkrétní postupy pro stanovení složek diskontního faktoru (kreditní, likviditní a další marže), určí Výbor pro oceňování aktiv.

Pro stanovení alikvotního úrokového výnosu (AUV) se použije způsob výpočtu uvedený v prospektu daného dluhopisu, popř. způsob výpočtu standardně používaný na trhu, na kterém se dluhopis obchoduje. Výpočet se provádí s použitím systému Bloomberg.

d. Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smlouveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

e. Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke Dni ocenění. Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Investiční manažer stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Podfondu.

f. Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

g. Ostatní aktiva a závazky

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. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

h. Přijaté půjčky

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody EIR, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

i. Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu nese Administrátor Podfondu, který postupuje v souladu s platnou směrnicí Metodika oceňování.

Majetkové účasti, nemovitosti a pohledávky oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjiitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností, může Administrátor zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost.

Reálná hodnota postoupených či sekuritizovaných pohledávek jakož i portfolií takových pohledávek je stanovena metodou očekávaných budoucích diskontovaných toků plynoucích z těchto pohledávek.

Reálná hodnota nemovitostí určených k pronájmu se stanovuje metodou výnosovou. U nemovitostí, které nejsou určeny k dalšímu pronajímání, nebo pronájem není hlav-

ním ekonomickým aspektem jejich držení, stanovuje se reálná hodnota metodou porovnávání.

Pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti se používá zejména metoda sumární hodnoty majetku, a to protože se jedná o hlavní tržně uznávaný postup pro oceňování majetkových účastí, přičemž podkladem pro ocenění majetkové účasti v nemovitostní společnosti slouží ocenění nemovitostí viz výše. Podpůrně lze s řádným zdůvodněním aplikovat i jiné metody pro ocenění společností.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně.

Ostatní investice jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků s tím, že je periodicky porovnávána použitá EIR s vývojem na trhu.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2024				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	98 922	0	98 922
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	80 281	80 281
Účasti s rozhodující vlivem	0	0	201 668	201 668
Ostatní aktiva - nedokončená akvizice			76	76
Celkem	0	98 922	281 949	380 947
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	0	1 267	1 267
Celkem	0	0	1 267	1 267

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2023				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	121 733	0	121 733
Účasti s rozhodující vlivem	0	0	107 950	107 950
Ostatní aktiva - nedokončená akvizice			75	75
Celkem	0	121 733	108 025	229 758
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	0	627	627
Celkem	0	0	627	627

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

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

22. Finanční nástroje – tržní riziko

Podfond se vystavuje vlivu tržního a úvěrového rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Podfond získává prostředky od nabyvatelů investičních akcií fondu a investuje je do kvalitních aktiv s cílem dosahovat v krátkodobém až střednědobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách.

V rozhodném období Podfond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		31. prosince 2024	31. prosince 2023
Podíly v nemovitost. společnostech			
ZDR Industrial Komárno s.r.o.	2022	31,32 %	46,98 %
ZDR Industrial Vráble s.r.o.	2024	10,18 %	-
ZDR Industrial Bytča s.r.o.	2024	11,46 %	-

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Podfondu, a to zejména zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jímž je Podfond vystaven, je riziko neplnění zákoných a statutárních limitů podfondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jímž je podfond vystaven.

Společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, a statutem Podfondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Podfondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

K 31. prosinci 2024				
tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	98 922	0	0	98 922
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	80 281	0	80 281
Účasti s rozhodujícím vlivem		201 668	0	201 668
Ostatní aktiva	0	76	0	76
Celkem	98 922	282 025	0	380 947

K 31. prosinci 2023				
tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	121 733	0	0	121 733
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	107 950	0	107 950
Ostatní aktiva	0	75	0	75
Celkem	121 733	108 025	0	229 758

V důsledku investic Podfondu do nemovitostních společností (viz tabulka níže) je Podfond zároveň vystaven riziku, které vyplývá ze změn podmínek na realitním trhu a následnou změnou reálné hodnoty nemovitostí držených v portfoliu. V souladu se statutem Podfondu je ustanoven Výbor pro oceňování aktiv, který je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31. prosinci a 30. červnu každého kalendářního roku, stanovit reálnou hodnotu nemovitostí v portfoliu.

a. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací riziko. Podfond je vystaven úvěrovému riziku zejména z repo operací a reverzních repo operací, riziku selhání Protistrany z obchodů a z dalších operací, kde vzniká expozice vůči Protistraně (např. termínované vklady, dluhopisy, deriváty, pohledávky z běžného obchodního styku apod.).

Společnost řídí úvěrové riziko Podfondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře apod. Kontrolu dodržování limitů provádí oddělení Risk Managementu. Podfond investuje pouze do finančních aktiv (CP), pro které existuje buď rating od externích ratingových agentur, nebo které prošly interním kreditním ratingovým procesem a mají tedy interní kreditní rating.

Maximální úvěrová expozice finančních aktivw

tis. Kč	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
k 31. prosinci 2024					
Pohledávky za bankami a depozita	98 922	0	98 922	0	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	80 281	0	80 281	80 281	Blankosměnky

tis. Kč	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
k 31. prosinci 2023					
Pohledávky za bankami a depozita	121 733	0	121 733	83 169	Kolaterál (CP)

b. Měnové riziko

Podfond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv. Společnost řídí tržní rizika Fondů, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- a. zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik fondů v souladu s platnou legislativou;
 - b. soustavou limitů;
 - c. soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.
- Následující tabulka shrnuje expozici Podfondeu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2024.

K 31. prosinci 2024				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	2 277	96 645	98 922
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	80 281	0	80 281
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	201 668	0	201 668
Ostatní aktiva	0	76	0	76
Celkem aktiva	0	284 302	96 645	380 947
Ostatní pasiva	0	0	6 487	6 487
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	60	60
Vlastní kapitál	0	0	374 400	374 400
Celkem pasiva	0	0	380 947	380 947
Podrozvahová aktiva	0	82 368	584 255	666 623
Podrozvahová pasiva	0	284 856	0	284 856
Čistá devizová pozice	0	81 814	299 953	381 767

K 31. prosinci 2023				
tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	36 440	85 293	121 733
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	107 950	0	107 950
Ostatní aktiva	0	0	75	75
Celkem aktiva	0	144 390	85 368	229 758
Ostatní pasiva	0	0	3 539	3 539
Vlastní kapitál	0	0	226 219	226 219
Celkem pasiva	0	0	229 758	229 758
Podrozvahová aktiva	0	0	99 613	99 613
Podrozvahová pasiva	0	100 240	0	100 240
Čistá devizová pozice	0	44 150	-44 777	-627

c. Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Podfondeu jsou vystaveny riziku pohybu běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Společnost řídí tržní rizika Fondů, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- a. zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik fondů v souladu s platnou legislativou;
- b. soustavou limitů;
- c. soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondeu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Podfondeu v účetních hodnotách uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, ocenění, změny kupónové sazby nebo splatnosti.

K 31. prosinci 2024						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	98 922	0	0	0	0	98 922
Pohledávky ze nebankovními subjekty	0	0	0	80 281	0	80 281
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	201 668	201 668
Ostatní aktiva	0	0	0	0	76	76
Celkem aktiva	98 922	0	0	80 281	201 744	380 947
Ostatní pasiva	0	0	0	0	6 487	6 487
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	60	60
Fondový kapitál	0	0	0	0	374 400	374 400
Celkem pasiva	0	0	0	0	380 947	380 947
GAP	98 922	0	0	80 281	-179 203	0

K 31. prosinci 2023						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	121 733	0	0	0	0	121 733
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	107 950	107 950
Ostatní aktiva	0	0	0	0	75	75
Celkem aktiva	121 733	0	0	0	108 025	229 758
Ostatní pasiva	0	0	0	0	3 539	3 539
Fondový kapitál	0	0	0	0	226 219	226 219
Celkem pasiva	0	0	0	0	229 758	229 758
GAP	121 733	0	0	0	-121 733	0

d. Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Podfondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Podfondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Podfond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním investičních akcií svých akcionářů. Společnost řídí riziko likvidity Fondů aplikací těchto nástrojů:

- a. limity;
- b. evidencí významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů;
- c. zátěžovým a zpětným testováním likvidity fondů v souladu s platnou legislativou.

Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve fondovém kapitálu, nicméně statut Fondu umožňuje zpětný odkup investičních akcií, což představuje největší riziko likvidity Fondu. Výsledný úbytek peněžních prostředků tak nelze spolehlivě odhadnout, a proto je vykázán v následující tabulce jako „Nespecifikováno“. Tabulka člení aktiva a pasiva Podfondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozhovému dni.

K 31. prosinci 2024						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	nad 5 let	neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	98 922	0	0	0	0	98 922
Pohledávky ze nebankovními subjekty	0	0	0	80 281	0	80 281
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	201 668	201 668
Ostatní aktiva	0	76	0	0	0	76
Celkem aktiva	98 922	76	0	80 281	201 668	380 947
Ostatní pasiva	6 487	0	0	0	0	6 487
Výnosy a výdaje příštích období	60	0	0	0	0	60
Fondový kapitál	0	0	0	0	374 400	374 400
Celkem pasiva	6 547	0	0	0	374 400	380 947
GAP	92 375	76	0	80 281	-172 732	0

K 31. prosinci 2023						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	nad 5 let	neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	121 733	0	0	0	0	121 733
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	107 950	107 950
Ostatní aktiva	0	75	0	0	0	75
Celkem aktiva	121 733	75	0	0	107 950	229 758
Ostatní pasiva	3 539	0	0	0	0	3 539
Fondový kapitál	0	0	0	0	226 219	226 219
Celkem pasiva	3 539	0	0	0	226 219	229 758
GAP	118 194	75	0	0	-118 269	0

e. Citlivostní analýza

Společnost v pravidelných intervalech provádí citlivostní analýzu fondů formou zejména zátěžových testů. Risk management odpovídá za nastavení hodnot rizikových externích i interních faktorů zátěžových testů. Primárním účelem zátěžových testů je simulovat i málo pravděpodobné události s negativním vlivem na kapitálovou pozici a mají dokumentovat odolnost Podfondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek. Hodnoty rizikových parametrů se mění na roční bázi v závislosti na změnách na trzích a změnách v očekáváních regulátorů (ČNB).

Vzhledem k tomu, že aktiva/závazky Podfondu jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, citlivostní analýza dokumentuje jak změnu hodnoty investičních nástrojů, tak dopad do vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů.

Následující tabulka uvádí citlivost hodnoty nástrojů (a tedy i vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů) na uvedené změny v hodnotě externích faktorů tržních rizik.

tis. Kč	31. prosince 2024		31. prosince 2023	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna úrokových sazeb	0,87%	0	0,87%	106
Apresiasi/depreciace měny fondu	22,60%	45 719	10,03%	2 612
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	24 084	30%	0

22. Následné události

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.
Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

V Praze dne 29. 4. 2025

Romanem Latuske

ZDR Investments investiční společnost a.s.

zastoupena při výkonu funkce Romanem Latuske,

pověřeným zmocněncem

