

VÝROČNÍ ZPRÁVA

PODFONDU SPOLEČNOSTI
ZDR INVESTMENTS INDUSTRIAL SICAV A.S. S NÁZVEM:

ZDR Industrial, podfond Real Estate

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013, Nařízení (EU) č. 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	13
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	17
■ Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852	20
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	25
■ Účetní závěrka	29

I. 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

172 69 709

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. 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.

Statutární orgán Fondu

Jediným členem představenstva Fondu je ZDR Investments investiční společnost a.s. Osobami zastupujícími ZDR Investments investiční společnost a.s. při výkonu funkce člena představenstva byli do 15.12.2025 Roman Latuske a Ondřej Sychrovský, ode dne 23.12.2025 jsou to Roman Latuske a David Čubr.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

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“).

IČO

216 84 294

Sídlo

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

Uzavřené smlouvy

Smlouva o převodu obhospodařování ze dne 31.07.2024, na základě které došlo k převodu obhospodařování Fondu z Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126 (dále jen „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.

Smlouva o administraci investičních fondů ze dne 01.07.2025, uzavřená mezi ZDR IS a QI investiční společnost, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ: 27911497 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985 (dále jen „QIIS“), na základě které od 1.7.2025 vykonává činnosti administrace namísto CFIS společnost QIIS.

Dohoda o převodu smluvního postavení ze dne 01.07.2025, uzavřená mezi ZDR IS, CFIS, CIM a QIIS.

Dohoda o ukončení administrace investičních fondů ze dne 01.07.2025, uzavřená mezi ZDR IS a CFIS.

Dohoda o ukončení přidělení zaměstnance ze dne 01.07.2025, uzavřená mezi ZDR IS a CFIS.

Dohoda o ukončení smlouvy o pověření výkonem některých činností souvisejících s obhospodařováním ze dne 01.07.2025, uzavřená mezi ZDR IS a CFIS.

Smlouva o pověření výkonem některých činností souvisejících s obhospodařováním ze dne 01.07.2025, uzavřená mezi ZDR IS a QIIS, na základě které vykonává QIIS mimo jiné činnost řízení rizik.

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 po celé rozhodné období ZDR IS.

Stručný popis zkušeností a znalostí

ZDR IS se zabývá obhospodařováním investičních fondů od roku 2024.

Údaje o osobách provádějících správu majetku (portfolio manažerech, případně externích správcích fondu)

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva a finanční aktiva Podfondu spravují portfolio manažeři ZDR IS:

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 vykonával ke konci sledovaného období činnost skupinového CEO a v rámci ZDR IS působil v období od začátku roku do 23.12.2025 jako investiční manažer, poté jako investiční ředitel zodpovědný za správu majetku a řízení finančních aktiv.

Roman Latuske

Vystudoval obor bankovníctví ve Wiesbadenu. Následně pracoval v oddělení financování komerčních nemovitostí u DePfa-Bank a HYPO-BANK. Poté dvacet let působil ve vrcholných manažerských funkcích v mediálních domech Mafra a Economia. Jako investiční ředitel působil v období od začátku roku do 23.12.2025.

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. 2025

	Výkonnost třídy I1 (CZK)	Výkonnost třídy I2 (EUR)
1 měsíc	1,21 %	0,89 %
3 měsíce	2,40 %	2,78 %
6 měsíců	3,45 %	5,56 %
1 rok	6,85 %	10,82 %
Od založení fondu	27,92 %	28,21 %

V průběhu sledovaného období do majetku podfondu přibyla jedna nemovitostní společnost odpovídající investiční strategii podfondu. Jedná se o 75% podíl na ZDR Logistic Logatec d.o.o., jejímž majetkem je moderní nově dokončená logistická nemovitost pronajatá společností Cargo-Partner a Milsped.

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 OSOBE 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

V rozhodném období došlo ke změně členů Výboru odborníků.

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,

kteřá 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.

M. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období vzrostla na 620 239 tis. Kč. Jsou tvořena úpisy 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 2025, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2025 (v tis. Kč):</i>
Aktiva:				
Peněžní prostředky		3,74%	23 230	23 230
Reverzní REPO úvěr B/S		12,91%	80 000	80 062
Poskytnuté úvěry		21,11%	176 580	168 159
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Industrial Komárno s.r.o.	2022	19,55%	88 369	121 290
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Industrial Vráble s.r.o.	2024	8,13%	30 415	50 446
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Industrial Bytča s.r.o.	2024	9,03%	38 682	56 025
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Logistic Logatec d.o.o. (75% podíl)	2025	18,59%	98 651	115 283

O. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky za bankami	17,17%	1,29%
Poskytnuté úvěry	27,11%	21,07%
Účasti s rozhodujícím vlivem	55,31%	52,96%

P. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,

kteřé obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	383 789 146,52	1 397 998,85

Q. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

kteřé jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2025 a kteřé byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2025 bylo vydáno celkem ve třídě I1 205 793 565 ks investičních akcií Podfondu. Ve třídě I2 bylo vydáno 613 898 ks investičních akcií Podfondu. Odkoupeno bylo v roce 2025 ve třídě I1 51 817 369 ks investičních akcií Podfondu a ve třídě I2 bylo odkoupeno 124 875 ks investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu celkem 425 470 583 ks investičních akcií třídy I1 Podfondu a 2 095 706 ks investičních akcií třídy I2 Podfondu.

R. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 31. prosinci 2025 připadal na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,2792 Kč ve třídě I1 a ve výši 1,2821 EUR ve třídě I2.

S. SROVNÁNÍ CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

za 3 uplynulá účetní období (vždy ke konci účetního období)

Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč/EUR) / IA
31. 12. 2025	609 395 542,47	1,2792 Kč třída I1 / 1,2821 EUR třída I2
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

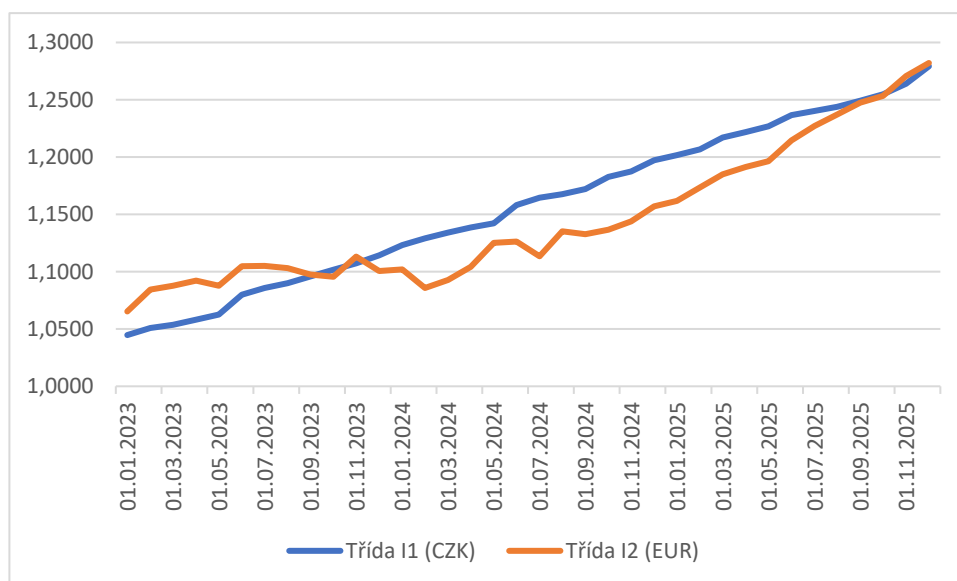
T. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

U. 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 2025 dosáhl zhodnocení 6,85 % v korunové třídě I1 a 10,82 % v eurové třídě I2.



V. 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.

W. 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 1.1.2025 – 31. prosince 2025 činily náklady na management fee-obhospodařování majetku Podfondu 7 590 Kč. Z toho k 31.12.2025 nebylo zaplaceno 4 378 tis. Kč.

Za období 1.1.2025 – 31. prosince 2025 činily náklady na výkonnostní odměnu 6 062 tis. Kč. Z toho k 31.12.2025 nebylo zaplaceno 3 656 tis. Kč.

Za období 1.1.2025 – 31. prosince 2025 činily náklady na výkon funkce depozitáře 871 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2025 zaplaceno 169 tis. Kč.

Za období 1.1.2025 – 31. prosince 2025 činily náklady na služby auditora 125 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2025 zaplaceno 109 tis. Kč.

Za období 1.1.2025 – 31. prosince 2025 činily náklady na administraci 1 432 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2025 zaplaceno 723 tis. Kč.

W. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB

kteřé mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Fond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance.

Mzdové a obdobné náklady ZDR IS za období 1.1.2025 - 31.12.2025 činily 4.709 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 3.874 tis. Kč pohyblivou složkou 834 tis. Kč. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2025 byl dva.

X. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB,

kteřé mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Za období 01.01.2025 -31.12.2025 činily mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil ZDR IS a Podfondu činily v roce 2025 celkem 2.280 tis. Kč, z toho 240 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Y. 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 83 636 363,64 Kč za rok 2025 (za rok 2024: 88 833 333,33 Kč), které tvoří 13,48 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2025.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká spořitelna, a.s.

U buy-sell byl k 31.12.2025 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 clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

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

Kolaterál je uschován u České spořitelny, a.s. ve výši 79 422 928,45 Kč.

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:

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.	629 366,66	100%	0	100 %

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

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

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

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

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

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

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

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

Metody

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

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

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

Y. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2025 Aktiva v celkové výši 620 239 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 106 492 tis. Kč, pohledávkami z poskytnutých úvěrů ve výši 168 159 tis. Kč a hodnotou majetkových účastí ve výši 343 044 tis. Kč. a ostatními aktivy ve výši 2 543 tis. Kč.

Pasiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2025 Pasiva ve výši 620 239 tis. Kč. Ta jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 10 843 tis. Kč vlastním kapitálem ve výši 609 693 tis. Kč.

Výsledek hospodaření Podfondu k 31. prosinci 2025 je účetní zisk ve výši 34 227 tis. Kč.

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

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

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

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 Roľnickej 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 Roľnickej 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 nabytí 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 ropný průmysl.

Nemovitost nabytí 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.

Nemovitostní společnost ZDR Logistic Logatec d.o.o. (pův. LPL Logatec, logistične storitve, d.o.o.).

Nemovitostní společnost ZDR Logistic Logatec d.o.o., IČ 9244425000, jejíž hlavní majetek tvoří novostavba moderní logistické budovy a venkovní parkovací plochy, registrovaná v katastru 2017 Dolenj Logatec, Slovinsko. Základní kapitál činí 7.500,- EUR a byl splacen v plné výši. Oceňovaná nemovitost se nachází ve Slovinsku v obci Logatec na adrese Obrtna cona Logatec 62, 1370 Logatec, Slovinsko.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných v katastrálním území 2017 Dolenji Logatec, obec Logatec, Slovinsko. Pozemek zahrnuje celkem 18 pozemkových parcel, přičemž celková výměra činí 54,472 m². Na pozemku stojí stavba skladového charakteru.

Objekt představuje samostatně stojící skladovou halu využívanou jako logistické centrum. Jedná se o jednopodlažní nepodsklepenou budovu obdélníkového půdorysu o rozměrech cca 312,8m x 84,8m a skládá se z jednoho nadzemního podlaží a mezipatra.

Předmětná nemovitost je k datu ocenění pronajata 2 hlavními nájemcům – Milšped d.o.o. a Cargo-partner d.o.o. Dále je uzavřena nájemní smlouva se společností Petrol, na pronájem fotovoltaických panelů.

75% obchodní podíl ve společnosti ZDR Logistic Logatec d.o.o., nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 23.9. 2025. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti. Nákup nemovitosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti

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:

Jiří Hrabec	člen výboru odborníků od 1. 11. 2025
Martin Vyšný	člen výboru odborníků od 1. 11. 2025
Pavel Krchňák	člen výboru odborníků od 1. 11. 2025

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.

III. 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 Podfonde 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 Podfonde, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfonde.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONDU vyplyvajících 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:

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) 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.
- c) 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.
- d) Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfonde a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfonde na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Podfonde je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfonde, kterým je renomovaná banka.

- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezoáno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.
- h) 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.
- i) 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.
- j) 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 ZAHRAŇÍ

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 2026

Podpis statutárního zástupce



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

Šablona pro pravidelné zveřejňování informací u finančních produktů uvedených v čl. 8 odst. 1, 2 a 2a nařízení (EU) 2019/2088 a v čl. 6 prvním pododstavci nařízení (EU) 2020/852

Název produktu: ZDR Industrial, podfond Real Estate
Identifikační kód právnické osoby: LEI 315700GUBURHLHL8AW14

Environmentální a/nebo sociální vlastnosti

Měl tento finanční produkt za cíl udržitelné investice?

Ano

Prováděl **udržitelné investice s environmentálním cílem ve výši:** ___%

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

Prováděl **udržitelné investice se sociálním cílem ve výši** ___%

Ne

Prosazoval environmentální/sociální (E/S) vlastnosti, a přestože nesledoval cíl udržitelných investic, měl udržitelné investice ve výši ___%, a to

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU kvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice s environmentálním cílem do hospodářských činností, které se podle taxonomie EU nekvalifikují jako environmentálně udržitelné

investice se sociálním cílem

Prosazoval E/S vlastnosti, ale **neprováděl žádné udržitelné investice**

Udržitelnou investicí se rozumí investice do hospodářské činnosti, která přispívá k environmentálnímu nebo sociálnímu cíli, přičemž žádný environmentální nebo sociální cíl významně nepoškozuje a společnosti, do nichž je investováno, dodržují postupy řádné správy a řízení.

Taxonomie EU je klasifikační systém stanovený v nařízení (EU) 2020/852, kterým se stanoví seznam **environmentálně udržitelných hospodářských činností**. Uvedené nařízení neobsahuje seznam sociálně udržitelných hospodářských činností. Udržitelné investice s environmentálním cílem mohou, ale nemusí být v souladu s taxonomií.



Do jaké míry byly naplněny environmentální a/nebo sociální vlastnosti prosazované tímto finančním produktem?

Produkt prosazuje následující environmentální a sociální vlastnosti.

Environmentální:

- Podpora energetické efektivity budov – usiluje o snížení energetické spotřeby v budovách a o snížení negativních dopadů na životní prostředí
- Odpovědné hospodaření s vodou – zahrnuje opatření vedoucí ke snižování spotřeby vody a jejímu efektivnímu využívání

Ukazatele udržitelnosti měří, jak jsou dosaženy environmentální nebo sociální vlastnosti prosazované finančním produktem.

- Produkce energie z obnovitelných zdrojů (např. umístováním fotovoltaických panelů na budovy)
- Snižování emisí skleníkových plynů – cílem je snižovat celkové emise a přispět k efektivnímu provozu budov

Sociální:

- Zajištění bezpečnosti, zdraví a pohody uživatelů budov

Naplnění těchto vlastností bylo podporováno využíváním ESG dotazníku a seznamu omezených investic v investičním procesu, rozvojem systémů pro sběr a vyhodnocování ESG dat a spoluprací s nájemci při udržitelném provozu nemovitostí.

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

Ukazatel	Hodnota v roce 2025	Jednotka
Míra energetické intenzity	160,78	kWh/m2
Míra spotřeby vody	0,11	m3/m2/rok
Míra produkce obnovitelné energie	99 121	kWh/rok
Uhlíková stopa	1 586,39	t CO2e
Úroveň bezpečnosti a pohodlí uživatelů	100 %	% budov s kamerovými systémy

● **...a ve srovnání s předchozími obdobími?**

Fond v předchozím období neprosazoval environmentální ani sociální vlastnosti ve smyslu čl. 8 SFDR.

Taxonomie EU stanoví zásadu „významně nepoškozovat“, podle níž by investice, které jsou v souladu s taxonomií, neměly významně poškozovat cíle taxonomie EU, a je doplněna zvláštními kritérii Unie.

Zásada „významně nepoškozovat“ se uplatňuje pouze u těch podkladových investic finančního produktu, které zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti. Podkladové investice zbývající části tohoto finančního produktu kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti nezohledňují.

Ani jiné udržitelné investice nesmějí významně poškozovat environmentální nebo sociální cíle.



Jaké byly největší investice tohoto finančního produktu?

Seznam zahrnuje investice, které představují **největší podíl investic** daného finančního produktu během referenčního období, jímž je: 01.01.2025 – 31.12.2025

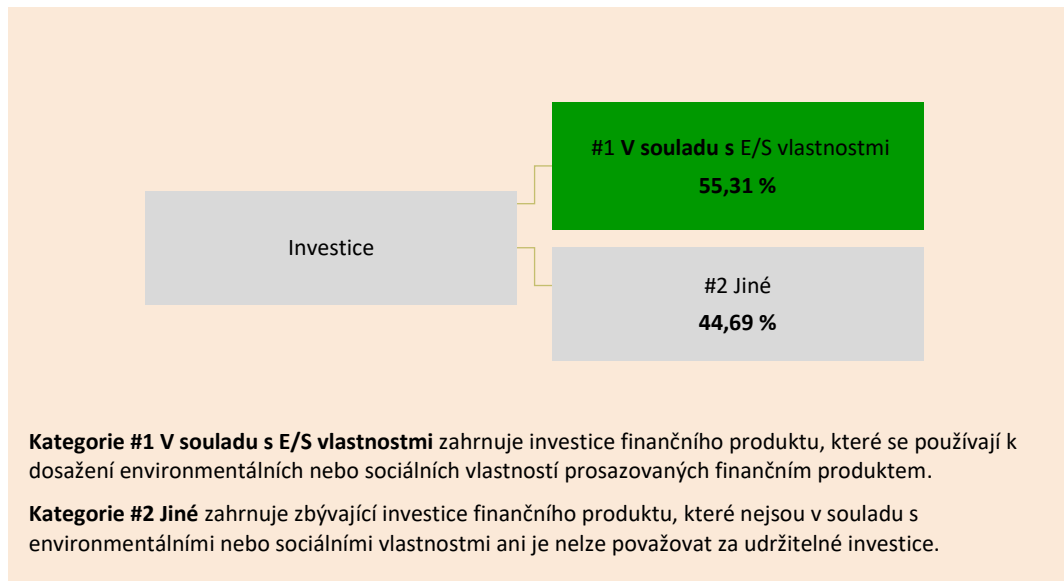
Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
ZDR Logistic Logatec d.o.o.	CZ-NACE : L68	30,25 %	Slovinsko
ZDR Industrial Vráble s.r.o.	CZ-NACE : L68	9,11 %	Slovensko
ZDR Industrial Komárno s.r.o.	CZ-NACE : L68	8,25 %	Slovensko
ZDR Industrial Bytča s.r.o.	CZ-NACE : L68	7,70 %	Slovensko



Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.

● *Jaká byla alokace aktiv?*



● *V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?*

Investice byly provedeny v oblasti nemovitostí (CZ-NACE : L68).



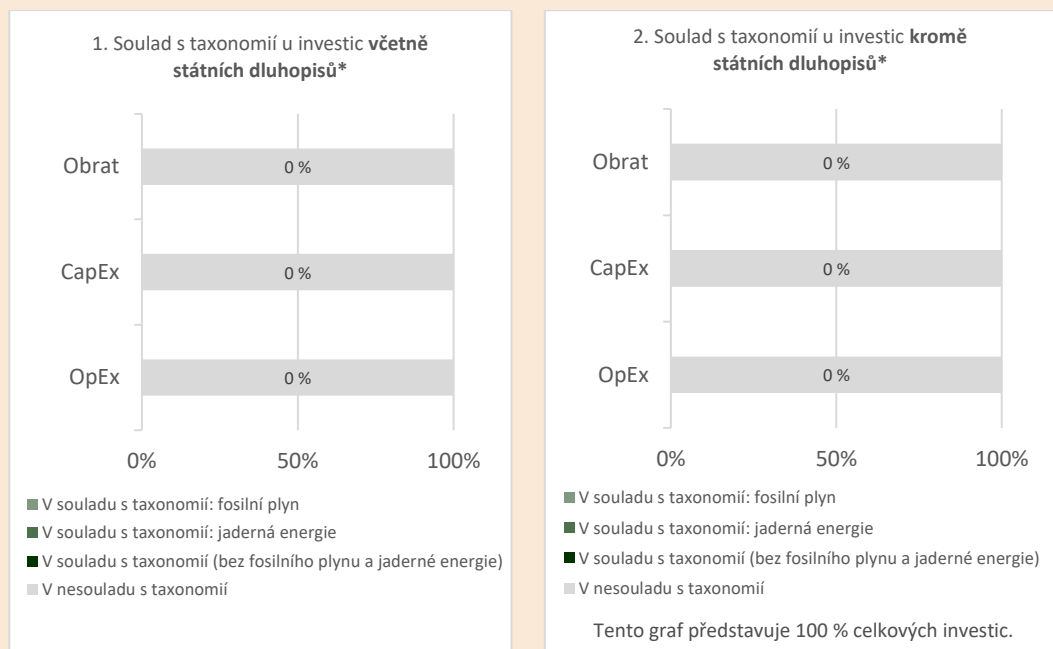
Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

0 %.

● **Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU¹²?**

- Ano:
- Fosilní plyn Jaderná energie
- Ne

Níže uvedené grafy zeleně znázorňují procentní podíl investic, které byly v souladu s taxonomií EU. Vzhledem k tomu, že neexistuje vhodná metodologie pro určení souladu s taxonomií u státních dluhopisů*, znázorňuje první graf soulad s taxonomií ve vztahu ke všem investicím finančního produktu včetně státních dluhopisů, zatímco druhý graf znázorňuje soulad s taxonomií pouze ve vztahu k investicím finančního produktu do jiných než státních dluhopisů.



* Pro účely těchto grafů představují „státní dluhopisy“ všechny státní expozice.

● **Jaký byl podíl investic do přechodných a podpůrných činností?**

0 %.

¹² Činnosti související s fosilním plynem a/nebo jadernou energií budou v souladu s taxonomií EU pouze tehdy, pokud přispějí k omezení změny klimatu („zmírňování změny klimatu“) a významně nepoškozují žádný cíl taxonomie EU – viz vysvětlující poznámka na levém okraji. Úplná kritéria pro hospodářské činnosti v oblasti fosilního plynu a jaderné energie, které jsou v souladu s taxonomií EU, jsou stanovena v nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2022/1214.



Jaké investice byly zahrnuty do položky „Jiné“, jaký byl jejich účel a byly u nich nějaké minimální environmentální nebo sociální záruky?

Do položky „Jiné“ byla zahrnuta aktiva v podobě hotovosti, peněžních ekvivalentů a pohledávek z úvěrů.



Jaká opatření byla přijata k naplnění environmentálních a/nebo sociálních vlastností během referenčního období?

Na úrovni portfolia a vybraných nemovitostí byla tato opatření naplňována zejména pokračující instalací fotovoltaických elektráren, přípravou a realizací opatření v rámci certifikace BREEAM In-Use nebo BREEAM NC, rozšiřováním energetického monitoringu včetně sběru dat od nájemců, postupným zaváděním zelených dodatků k nájemním smlouvám, a technickými i provozními úpravami směřujícími ke snižování spotřeby energie a vody. V referenčním období získal projekt Logatec certifikaci BREEAM New Construction V6.



Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 1.1.2025 do 31.12.2025

Identifikace účetní jednotky

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

IČ: 17269709

Sídlo: Jungmannova 750/34, 11000 Praha 1

Právní forma: Akciová společnost

Spisová značka: B 27405, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.

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

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



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

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 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2025 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 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá 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 obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



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

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.



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

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

Naší povinností je informovat 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 29.4.2026



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ZDR Industrial, podfond Real Estate

Účetní závěrka
k 31. prosinci 2025



ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2025

Aktiva				
tis. Kč.	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024	
3	Pohledávky za bankami	4	106 493	98 922
	a/ splatné na požádání		23 230	4 908
	b/ ostatní pohledávky		83 263	94 014
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	168 159	80 281
	b/ ostatní pohledávky		168 159	80 281
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	343 044	201 668
	b/ v ostatních subjektech		343 044	201 668
11	Ostatní aktiva	8	2 543	76
	d/ ostatní aktiva		2 543	76
	AKTIVA CELKEM		620 239	380 947
Pasiva				
tis. Kč.	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024	
4	Ostatní pasiva	9	10 844	6 487
	a/ deriváty		1 398	1 267
	d/ ostatní pasiva		9 446	5 220
5	Výnosy a výdaje příštích období	10	0	60
12	Kapitálové fondy	11	537 795	337 027
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	11	37 373	16 400
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	11	34 227	20 973
	Vlastní kapitál celkem		609 395	374 400
	PASIVA CELKEM		620 239	380 947



Podrozvaha			
tis. Kč.	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
2	Poskytnuté zástavy k poskytnutým úvěrům	221 754	82 368
4	Pohledávky z pevných termínových operací	382 391	203 308
b/	s měnovými nástroji	382 391	203 308
8	Hodnoty předané k obhospodařování	620 239	380 947
Podrozvahová aktiva celkem		1 002 630	666 623

tis. Kč.	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
	Přijaté zástavy k poskytnutým úvěrům	168 159	80 281
2	Přijaté zástavy	79 423	0
d/	ostatní zástavy-kolaterály	79 423	0
4	Závazky z pevných termínových operací	383 789	204 575
b/	s měnovými nástroji	383 789	204 575
Podrozvahová pasiva celkem		631 371	284 856

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
 ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA DO 31. PROSINCE 2025**

tis. Kč.	Poznámka	2025	2024
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	21	9 854
2	Náklady na úroky a podobné náklady	22	0
3	Výnosy z akcií a podílů	23	4 986
b/	výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	4 986	0
5	Náklady na poplatky a provize	24	-373
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	25	36 429
	v tom : a/ nerealizovaný zisk nebo ztráta z přecenění investičních nástrojů a podílů	26 656	23 981
	b/ realizovaný zisk nebo ztráta z prodeje investičních nástrojů a podílů	10 298	-650
9	Správní náklady	26	-16 669
b/	ostatní správní náklady	-16 669	-10 199
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	34 227	20 973
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34 227	20 973



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

ZDR Industrial, podfond Real Estate, podfond ZDR Investments Industrial SICAV a.s., (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem Podfondu 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 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 nabývat jak účastí 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 Podfondu upravuje jeho statut.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

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

Ke dni 31. prosince 2025 Společnost eviduje 425 470 583 ks vydaných investičních akcií Podfondu třídy I1 a 2 095 706 ks investičních akcií třídy I2.

Obhospodařovatelem byla v období 01. 01. 2025 – 31. 12. 2025 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“).

ZDR IS je **statutárním orgánem**.

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

Auditorem Podfondu 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 zabraňovala 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 Podfondu 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 odrážejí 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 Podfondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(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 Podfondu, 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 vykázány 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 jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

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, snižena o splátky jistiny, snižena 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.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toků 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 vykázané 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 nespĺňují 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“ nespĺní 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.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

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 prodejkách 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 nesplicenou 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 Podfonde 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“.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

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 pořizovány 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 zjištělná a podfond využívá v souladu s IFRS 9 možnost přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu do Výkazu zisku a ztráty.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

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.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

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 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 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.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

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.

(h) 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.

(i) Přepočtení 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 Podfondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

(j) 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 minulé 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 budoucnu.

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(k) 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.

(l) Spřízněné strany

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

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) 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.

(m) 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.

(n) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Fond v roce 2025 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

Použité účetní metody se neliší od metod předchozího účetního období, s výjimkou níže uvedených nových nebo novelizovaných standardů IFRS, které nejsou relevantní pro Fond:

- **IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Nedostatečná směnitelnost (novela).**

Novela je závazná od řádného účetního období začínajícího 1. ledna 2025, účetní jednotky ji ale mohou uplatnit již před tímto datem. Vedení společnosti posoudilo, že tato novela nebude mít materiální dopad na účetnictví Fondu.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

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

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

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2027 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. 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 měřících 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“.

ii. 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.

iii. Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů: Převod do hyperinflační měny vykazování (novely)

Novely IAS 21 vyžadují převod z ne-hyperinflační funkční měny do hyperinflační měny vykazování závěrečným kurzem. Pokud je funkční měna účetní jednoty měna ne-hyperinflační ekonomiky, avšak její měnou vykazování je měna hyperinflační ekonomiky, finanční výkonnost a finanční pozice účetní jednotky se přepočtou do měny vykazování tak, že se veškeré hodnoty (tj. aktiva, závazky, položky vlastního kapitálu, výnosy a náklady) a veškeré srovnávací údaje přepočtou závěrečným kurzem k datu nejnovějšího výkazu o finanční pozici. Účetní jednotka, jejíž funkční měna i měna vykazování jsou měnou hyperinflační ekonomiky, přepracuje srovnávací údaje zahraniční jednotky, jejíž funkční měna je měnou ne-hyperinflační ekonomiky, použitím všeobecného cenového indexu na srovnávací údaje této zahraniční jednotky.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

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

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.



2 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 usnášeníschopný, 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 nemovitosti v majetku Podfondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním 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:

- a) určit hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast,
- b) 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



3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY (POKRAČOVÁNÍ)

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 Podfondu, 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.



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	23 230	4 908
Termínovaný vklad	0	94 014
Poskytnuté úvěry - buy/sell operace	80 063	0
Maržový účet	3 200	0
Celkem	106 493	98 922

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Střednědobé úvěry	0	80 281
Dlouhodobé úvěry	168 159	0
Celkem	168 159	80 281

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za stejných podmínek a úrokových sazeb, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným klientům a podle názoru vedení Společnosti nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

Úvěry byly poskytnuty společně, ve kterých se Podfond podílí na vlastním kapitálu – viz. tabulka č. 6

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond k 31. prosinci 2025 vlastnil podíly v následujících společnostech:

tis. Kč							
	Obchodní Firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
	ZDR Industrial Komárno s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	121 290
	ZDR Industrial Vráble s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	50 446
	ZDR Industrial Bytča s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	56 025
	ZDR Logistic Logatec d.o.o.	Slovinsko	pronájem nemovitostí	7 500 EUR	75%	75%	115 283
	Celkem						343 044

* Společnost je auditovaná.

Podfond k 31. prosinci 2024 vlastnil podíly v následujících společnostech:

tis. Kč							
	Obchodní Firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
	ZDR Industrial Komárno s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	119 300
	ZDR Industrial Vráble 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



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

Celkem	201 668
---------------	----------------

* 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 podfondu ve společnosti **ZDR Industrial Komárno s.r.o.** k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti použity míra kapitalizace a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 6 790 000 EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025		
Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	7 114 170 EUR	6 188 459 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025		
Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	7 141 177 EUR	6 470 917 EUR

2024

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	6 485 463 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



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

ZDR Industrial Bytča s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majtkové účasti podfondu ve společnosti **ZDR Industrial Bytča s.r.o.** k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti použity míra kapitalizace a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 6 336 000 EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025		
Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	6 655 000 EUR	6 018 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025		
Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	6 546 000 EUR	6 140 000 EUR

2024

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, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

ZDR Industrial Vráble s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majtkové účasti podfondu ve společnosti **ZDR Industrial Vráble s.r.o.** k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti použity míra kapitalizace a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 7 501 000 EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025		
Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	7 647 000 EUR	7 355 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025		
Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	7 766 000 EUR	7 254 000 EUR

2024

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



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

ZDR LOGISTIC LOGATEC D.O.O.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti podfondu ve společnosti **ZDR Logistic Logatec D.O.O.** k 31. 12. 2025 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. 2025 oceněna na 33 204 000 EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	34 890 000 EUR	31 519 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	34 501 000 EUR	32 000 000 EUR



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Pohledávky z obchodních vztahů	2 469	0
Poskytnuté provozní zálohy	74	76
Celkem	2 543	76

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Dohadné účty pasivní	9 234	5 160
Záporná reálná hodnota derivátů	1 398	1 267
Závazky z obchodního styku	212	60
Celkem	10 844	6 487

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2025 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 55 tis. Kč (2024: 109 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 4 378 tis. Kč (2024: 2 563 tis. Kč), výkonnostní odměnu 3 656 tis. Kč (2024: 1 968 tis. Kč), odměnu na ocenění obchodních podílů ve výši 337 tis. Kč, odměnu Depozitáři ve výši 85 tis. Kč (2024: 61 tis. Kč) a poplatků za administraci ve výši 723 tis. Kč (2024: 459 tis. Kč).

Dodavatelské závazky k 31. prosinci 2025 představují závazky z titulu dosud neuhrazených dodavatelských faktur ve výši 212 tis. Kč (rok 2024: 60 tis. Kč).

9 REZERVA NA DAŇ

Podfond k 31.12.2025 vykázal daňový základ pro výpočet daně z příjmu ve výši 2.664 tis. Kč. Tento daňový základ by ponížěn o uplatnitelné daňové ztráty z minulých období. Z tohoto důvodu nebyla k 31.12.2025 tvořena rezerva na daň.



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

10 FONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosinec 2025	31. prosinec 2024
Čistá aktiva (tis. Kč)	609 396	374 400
Čistá aktiva/Fondový kapitál (tis. Kč) třídy CZ0008049111 (CZK)	544 250	327 585
Čistá aktiva/Fondový kapitál (tis. Kč) třídy CZ0008049129 (EUR)	65 146	46 815
Počet vydaných investičních akcií/podílových listů (kusy) třídy CZ0008049111	425 470 583	273 617 896
Počet vydaných investičních akcií/podílových listů (kusy) třídy CZ0008049129	2 095 706	1 606 683
Čistá aktiva/Fondový kapitál na 1 investiční akcii/podílový list třídy CZ0008049111 (Kč)	1,2792	1,1972
Čistá aktiva/Fondový kapitál na 1 investiční akcii/podílový list třídy CZ0008049129 (Kč)	31,0845	29,1365
Čistá aktiva/Fondový kapitál na 1 investiční akcii/podílový list třídy CZ0008049129 (EUR)	1,2821	1,1569

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/podílových listů	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. lednu 2025	275 224 579	337 027
Prodané investiční akcie/podílové listy	206 407 463	270 447
Odkoupené investiční akcie/podílové listy	-54 065 753	-69 679
Zůstatek k 31. prosinci 2025	427 566 289	537 795

tis. Kč	Počet investičních akcií/podílových listů	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. lednu 2024	170 217 302	209 819
Prodané investiční akcie/podílové listy	109 332 639	136 543
Odkoupené investiční akcie/podílové listy	-4 325 362	-9 335
Zůstatek k 31. prosinci 2024	275 224 579	337 027

Rozdělení zisku

Zisk za rok 2025 ve výši 34 227 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků minulých období.

Zisk za rok 2024 ve výši 20 973 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků minulých období.



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

9 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31. 12. 2025

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2025	337 027	16 400	20 973	374 400
Rozdělení výsledku hospodaření	0	20 973	-20 973	0
Prodej podílových listů	270 447	0	0	270 447
Odkup podílových listů	-69 679	0	0	-69 679
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	34 227	34 227
Zůstatek k 31. prosinci 2025	537 795	37 373	34 227	309 395

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

10 PŘIJATÉ A POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Poskytnuté zástavy k úvěrům	221 754	82 368
Přijaté zástavy – kolaterály – cenné papíry	79 423	0
Přijaté zástavy – zástavní práva k pohledávkám	168 159	80 281
Celkem	80 281	80 281

Podfond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru ve formě CP v hodnotě 79 423 tis. Kč (31. 12. 2024: 0 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 směnek. Hodnoty poskytnutých a přijatých zástav k úvěrům nejsou v účetnictví zachyceny.



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

11 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 620 239 tis. Kč k 31. prosinci 2025 obhospodařuje ZDR IS (k 31. prosinci 2024: 380 947 tis. Kč).

12 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI

tis. Kč	31. prosince 2025			31. prosince 2024		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	382 391	383 789	-1 398	203 308	204 575	-1 267
Celkem	382 391	383 789	-1 398	203 308	204 575	-1 267

Fond používá při obchodování s cennými papíry měnové a úrokové swapy a forwardy. K 31. prosinci 2025 vykazuje Podfond uzavřený měnový swapů s datem vypořádání v roce 2026. 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.

13 VÝNOSY A NÁKLADY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY/NÁKLADY

Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	2025	2024
Úroky z buy/sell operací	629	3 486
Úroky z maržových účtů	0	4
Úroky z termínovaných vkladů	3 749	978
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	5 476	2 204
Celkem	9 854	6 672

Náklady na úroky a podobné náklady

tis. Kč	2025	2024
Úroky sell/buy operace	0	35
Celkem	0	35

14 VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

tis. Kč	2025	2024
Přijaté dividendy z účastí s rozhodujícím vlivem	4 986	0
Celkem	4 986	0

15 NÁKLADY NA ÚROKY, POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2025	2024
Bankovní poplatky	34	77
Ostatní poplatky	339	71
Celkem	373	148



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

16 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2025	2024
Zisk/ztráta z derivátových operací	10 167	-1 291
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	-2 996	1 353
Zisk/ztráta z přecenění obchodních podílů a majetkových účastí	42 726	24 621
Zisk/ztráta z přecenění pohledávek a úvěrů	-15 939	0
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	2 471	0
Celkem	36 429	24 683

17 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Náklady na statutární audit	125	117
Náklady na právní, daňové a ostatní poradenství	18	9
Náklady na obhospodařování	7 589	4 424
Náklady na výkonnostní odměnu	6 062	4 090
Náklady na administraci	1 432	459
Náklady na služby Depozitáře	871	726
Daně a ostatní poplatky	0	1
Ostatní správní náklady	572	373
Celkem	16 669	10 199

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.

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.



18 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2025	2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	34 227	20 973
Položky upravující základ daně		
Položky zvyšující základ daně	16 057	0
Náklady spojené s držbou obchodních podílů	249	0
Položky snižující základ daně	-42 883	-24 739
Podíl na zisku/ztrátě z majetkových účastí (ekvivalence)	0	0
Příjmy nezahrnované do základu daně (přijaté dividendy)	-4 986	0
Základ daně	2 664	-3 766
Použití daňových ztrát z předchozích období	-2 664	0
Odečet bezúplatných plnění (dary)	0	0
Upravený základ daně	0	-3 766
Sazba daně v %	5%	5%
Daň z příjmů za běžné období	0	0
Samostatný základ daně	0	0
Sazba daně v %	15%	15%
Daň ze samostatného základu daně	0	0
Daň splatná za běžné účetní období celkem	0	0

19 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky		
Poskytnuté úvěry	168 159	80 281
Závazky		
Dohadné účty pasivní	8 371	4 531
Dodavatelé	0	0
tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výnosy		
Úrokové výnosy	5 476	2 204
Náklady		
Poplatky za obhospodařování	13 652	8 514

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.



18 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)

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 2025 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 13 652 tis. Kč (rok 2024: 8 514 tis. Kč) hrazené ZDR IS.

V roce 2025 realizoval Podfond výnosy z úroků z poskytnutých úvěrů do jím vlastněných společností ve výši 5 476 tis. Kč (2024: 2 204 tis. Kč).

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. 2025 činí výše neplacené jistiny 900 tis. EUR (k 31.12.2024- 900 tis. EUR) a výše naběhlého dlužného úroku činí 67 tis. EUR (k 31.12.2024 - 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. 2025 činí výše neplacené jistiny 2 200 tis. EUR (k 31.12.2024 – 2 200 tis. EUR) a výše naběhlého dlužného úroku činí 207 tis. EUR (k 31.12.2024 – 75 tis. EUR).

Podfond v roce 2025 poskytl ZDR Logistic Logatec d.o.o. úvěr do maximální výše 4 300 tis. EUR, splatný 31.08. 2035. K 31. 12. 2025 činí výše neplacené jistiny 4 183 tis. EUR a výše naběhlého dlužného úroku činí 37 tis. EUR.

19 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	4 378	4 468	5 475	2 204	9 854	6 672
Náklady na úroky	0	-35	0	0	0	-35
Výnosy z akcií a podílů	0	0	4 986	0	4 986	0
Náklady na poplatky a provize	-373	-148	0	0	-373	-148
Zisk nebo ztráta z finančních operací	10 137	62	26 292	24 621	36 429	24 683
Správní náklady	-16 669	-10 199	0	0	-16 669	-10 199



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

20 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. 2025			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	-1 398	0	-1 398	0	0	-1 398

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

21 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 reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2025			
Pohledávky za bankami	106 493	0	106 493
Pohledávky za nebankovními subjekty	168 159		169 159
Účasti s rozhodujícím vlivem	343 044	0	343 044
Ostatní aktiva – nedokončená akvizice + pohledávka z úroků z not.úschovy	2 543	0	2 543
Ostatní pasiva – deriváty	0	-1 398	-1 398
Celkem	620 239	-1 398	618 841

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné 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



22 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**.



22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, 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 zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý 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.



22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

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 lineárně 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 smluveného 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.



22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

(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 zjištělné. 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 zjištělná. 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 hlavním ekonomickým aspektem jejich držení, stanovuje se reálná hodnota metodou porovnávací.

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.



22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

Hierarchie reálné hodnoty

K 31. prosinci 2025

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pokladní hotovost				0
Pohledávky za bankami	0	106 493	0	106 493
Pohledávky za nebankovními subjekty			168 159	168 159
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	343 044	343 044
Ostatní aktiva			2 543	2 543
Finanční aktiva celkem	0	106 493	513 746	620 239
Ostatní pasiva				
Záporná reálná hodnota derivátů			1 398	1 398
Finanční závazky celkem	0	0	1 398	1 398

K 31. prosinci 2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pokladní hotovost				0
Pohledávky za bankami	0	98 922	0	98 922
Pohledávky za nebankovními subjekty			80 281	80 281
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	201 668	201 668
Ostatní aktiva			76	76
Finanční aktiva celkem	0	98 922	282 025	380 947
Ostatní pasiva				
Záporná reálná hodnota derivátů			1 267	1 267
Finanční závazky celkem	0	0	1 267	1 267

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.



23 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.

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 nemovitosti v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		31. prosince 2025	31. prosince 2024
Podíly v nemovitost. společnostech			
ZDR Industrial Komárno s.r.o.	2022	19,55 %	31,32 %
ZDR Industrial Vráble s.r.o.	2024	8,13 %	10,18 %
ZDR Industrial Bytča s.r.o.	2024	9,03 %	11,46 %
ZDR Logistic Logatec d.o.o.	2025	18,59 %	-

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 zákonných 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.

(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.



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2025

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	106 493	0	0	106 493
Pohl. za nebank. subjekty	0	168 159	0	168 159
Účasti s rozhodujícím vlivem		343 044	0	343 044
Ostatní aktiva	0	2 543	0	2 543
Celkem	106 493	513 746	0	620 239

31. prosince 2024

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	98 922	0	0	98 922
Pohl. za nebank. 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

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

31. prosince 2025 tis. Kč	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Pohledávky za bankami a depozita	106 493	0	106 493	0	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	168 159	0	168 159	168 159	Blankosměnky

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



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(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:

- 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 Podfondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2025.

31. prosince 2025

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	11 813	94 680	106 493
Pohl. za nebank. subjekty	0	168 159	0	168 159
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	343 044	0	343 044
Ostatní aktiva	0	2 543	0	2543
Celkem aktiva	0	525 559	94 680	620 239
Ostatní pasiva	0	0	10 844	10 844
Vlastní kapitál	0	0	609 395	609 395
Celkem pasiva	0	0	620 239	620 239
Podrozvahová aktiva	0		1 002 630	1 002 630
Podrozvahová pasiva	0	168 159	463 212	631 371
Čistá devizová pozice	0	357 400	13 859	371 259

70

31. prosince 2024

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	2 277	96 645	98 922
Pohl. za nebank. 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



23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**(c) Úrokové riziko**

Finanční pozice a peněžní toky Podfondu jsou vystaveny riziku pohybů 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 Podfondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Podfondu v účetních hodnotách uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, ocenění, změny kupónové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	106 493	0	0	0	0	106 493
Pohledávky ze nebankovními subjekty	0	0	0	168 159	0	168 159
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	343 044	343 044
Ostatní aktiva	0	0	2 470	0	73	2 543
Celkem aktiva	106 493	0	2 470	168 159	343 117	620 239
Ostatní pasiva	0	0	0	0	10 844	10 844
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	0	0
Fondový kapitál	0	0	0	0	609 395	609 395
Celkem pasiva	0	0	0	0	620 239	620 239
Gap	106 493	0	2 470	168 159	-277 122	0



23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 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

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:

- limity;
- evidenci významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů;
- 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 rozvahovému dni.



ZDR Industrial, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**d) Riziko likvidity (pokračování)****31. prosince 2025**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifiko- váno	Celkem
Pohledávky za bankami	106 493	0	0	0	0	106 493
Pohledávky ze nebankovními subjekty	0	0	0	168 159	0	168 159
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	343 044	343 044
Ostatní aktiva	0	0	2 470	0	73	2 543
Celkem aktiva	106 493	0	2 470	168 159	343 117	620 239
Ostatní pasiva	0	0	0	0	10 844	10 844
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	0	0	0	0
Fondový kapitál	0	0	0	0	609 395	609 395
Celkem pasiva	0	0	0	0	620 239	620 239
Gap	106 493	0	2 470	168 159	-277 122	0

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifiko- váno	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



23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**(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 očekávaních 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 2025		31. prosince 2024	
	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%	34	0,87%	0
Apresiasi/depreciace měny fondu	10 1%	37 570	22,60%	45 719
Pokles trhu cen na trhu s nemovitostmi	8,5%	42 931	7,5%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	0	30%	24 084



24 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

29. dubna 2026

Podpis statutárního zástupce



ZDR Investments investiční společnost a.s.

zastoupena při výkonu funkce

Romanem Latuske, pověřeným zmocněncem

