



# ZDR Investments

**ZDR, PODFOND REAL ESTATE**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

## PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti ZDR Investments SICAV a.s. označeném ZDR, podfond Real Estate, o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2025, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 23. dubna 2026



---

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

ZDR, podfond Real Estate

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

## PROFIL SPOLEČNOSTI

### Základní údaje o Společnosti

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

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

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

### LEI Podfondu

3157008GGWRIUHJP9Q16

### NID Podfondu

75160510

### DIČ Podfondu

CZ684285718

### Cenné papíry vydávané Podfondem

<b>Druh cenného papíru</b>	Investiční akcie (všechny třídy)
<b>Forma</b>	Akcie na jméno
<b>Podoba</b>	zaknihovaná
<b>Počet emitovaných akcií k 31.12.2025</b>	4 431 693 907

### Omezení převoditelnosti

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

**PROFIL SPOLEČNOSTI**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

**Statutární orgány Společnosti**

**Jediný člen správní rady**

ZDR Investments investiční společnost a.s.

IČO: 216 84 294

Sídlo: Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 28908

Při výkonu funkce zastupuje: Roman Latuske, Ing. David Čubr

**Pověření výkonem některých činností**

Administrátor Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999.

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

Jediný člen správní rady Společnosti pověřil výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje obhospodařování investičního fondu společnost Advisory 4 Funds s.r.o., IČO: 24220477, se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 189899 a společnost NIRRIS s.r.o., advokátní kancelář, IČO: 17877130, se sídlem Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 416291 (vznikla odštěpením, kdy na ni přešla část jmění rozdělované společnosti Z/C/H Legal v.o.s., advokátní kancelář, IČ: 272 22 861, se sídlem Národní 973/41, Staré Město, 110 00 Praha 1.

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

S účinností od 12.12.2024 byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, kterou zahrnuje administrace investičního fondu mezi ZDR Investments investiční společnost a.s., se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ: 216 84 294, a CODYA investiční společnost, a.s., se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, IČ: 06876897 a ZDR Investments SICAV a.s., se sídlem Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 06421091.

## PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2025

### Základní údaje o Společnosti

ZDR, podfond Real Estate (dále jen „**Podfond**“) je podfondem ZDR Investments SICAV a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen dne 4.10.2017 rozhodnutím statutárního orgánu Společnosti, který zároveň vypracoval jeho statut. Údaje o Podfondu byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) ZISIF dne 9. října 2017.

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

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

### Činnost Podfondu

Cílem Podfondu je zhodnocování finančních prostředků investorů, a to pomocí investování do výnosových nemovitostních společností. Investičním cílem Podfondu v roce 2025 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

### Hospodaření Podfondu v roce 2025

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy v celkové výši 140 806 tis. Kč a náklady na úroky a podobné náklady ve výši 42 075 tis. Kč, výnosy z poplatků a provizí ve výši 566 tis. Kč a náklady na poplatky a provize ve výši 332 tis. Kč, zisk z finančních operací ve výši 279 491 tis. Kč, ztráta z ostatní provozních nákladů a výnosů ve výši 13 740 tis. Kč a správní náklady ve výši 221 864 tis. Kč.

### Stav majetku Podfondu

Výsledky hospodaření Podfondu byly ověřeny auditorskou společností TPA Audit s.r.o., IČO 602 03 480, se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, 140 00 Praha 4. Auditor je zapsán u Komory auditorů České republiky pod č. 080.

**PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

**Aktiva**

Společnost k 31. 12. 2025 evidovala aktiva v celkové výši 9 394 118 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami ve výši 437 904 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 2 156 948 tis. Kč, Účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 6 657 565 tis. Kč, Ostatními aktivy ve výši 141 413 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 288 tis. Kč.

**Pasiva**

Celková pasiva Společnosti ve výši 9 394 118 tis. Kč jsou tvořena Ostatními pasivy ve výši 378 209 tis. Kč, Výnosy a výdaji příštích období ve výši 169 957 tis. Kč, Podřízenými závazky ve výši 479 904 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 8 366 048 tis. Kč.

**Přehled portfolia**

10 nejvýznamnějších podílů v nemovitostních společnostech:

ZDR Retail Omikron d.o.o.  
ZDR Retail Jihlava s.r.o.  
AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.  
ZDR Retail Litoměřice s.r.o.  
ZDR Retail PUSCH s.r.o.  
FMZ Voitsberg I GmbH  
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.  
FMZ Wolfsberg GmbH  
ZDR Retail Most s.r.o.  
ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.

**Výhled pro rok 2026**

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí pokračující expanze a získávání atraktivních nemovitostí a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Brně dne 23. dubna 2026



Roman Latuske

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

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZDR, podfond Real Estate (dále jen „**Podfond**“), který je podfondem ZDR Investments SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfondu.

### Činnost Podfondu v roce 2025

Podfond v průběhu roku 2025 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a v souladu s investiční strategií Podfondu je investoval do nabývání obchodních podílů v nemovitostních společnostech a jejich financování.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Podfond bude v roce 2026 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to zejména pomocí nabývání podílů na nemovitostních společnostech a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu. Podfond dospěl k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

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

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

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

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

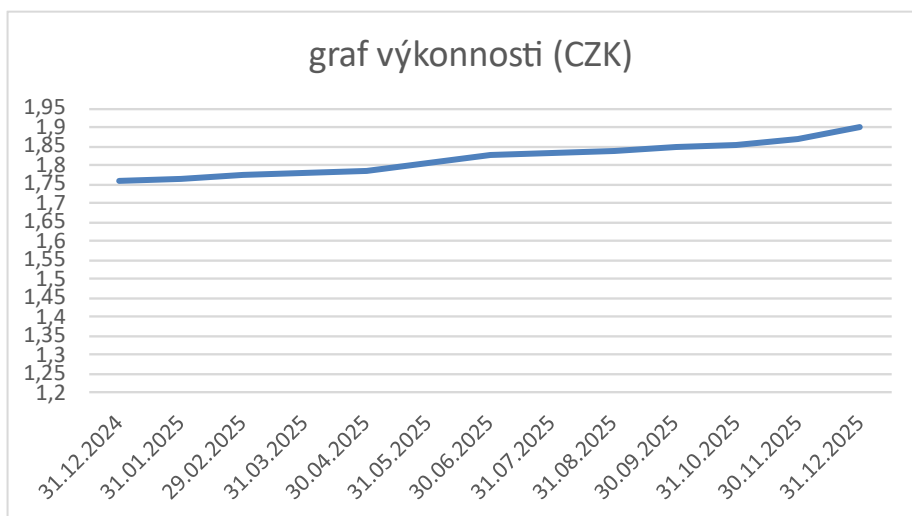
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

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

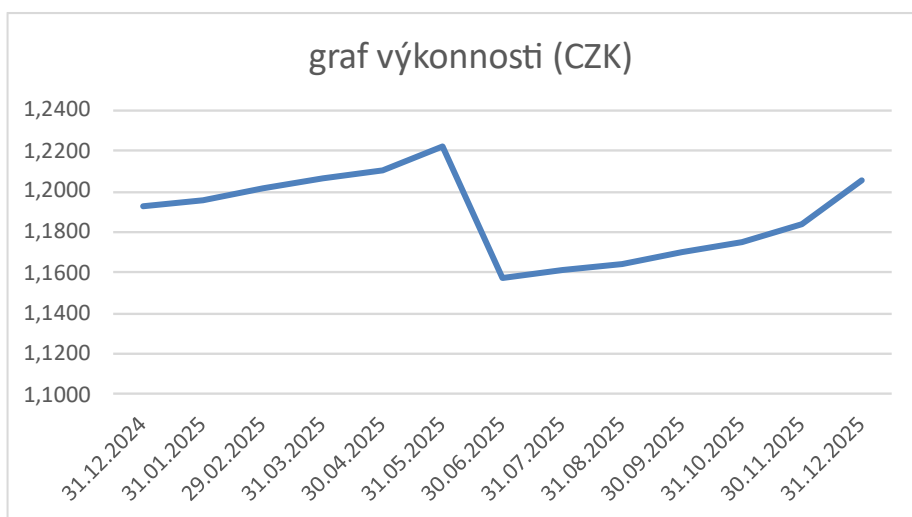
Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

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

Třída A



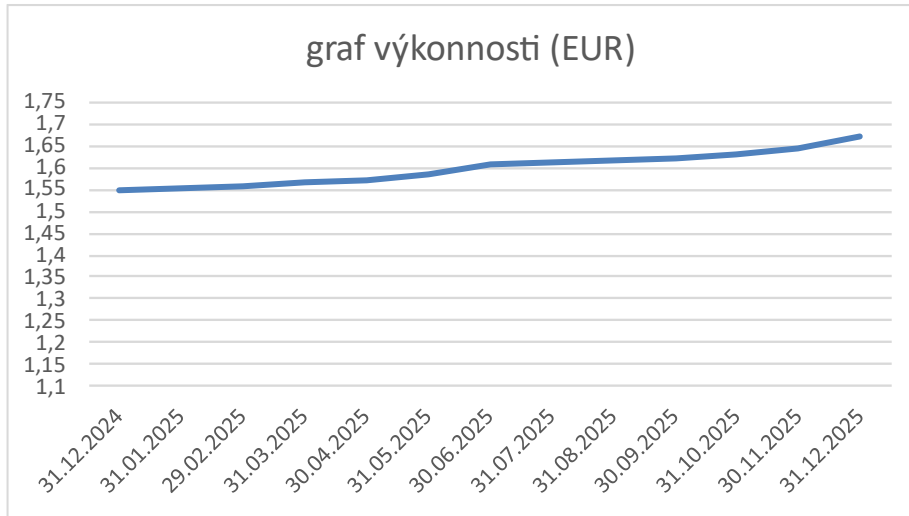
Třída B



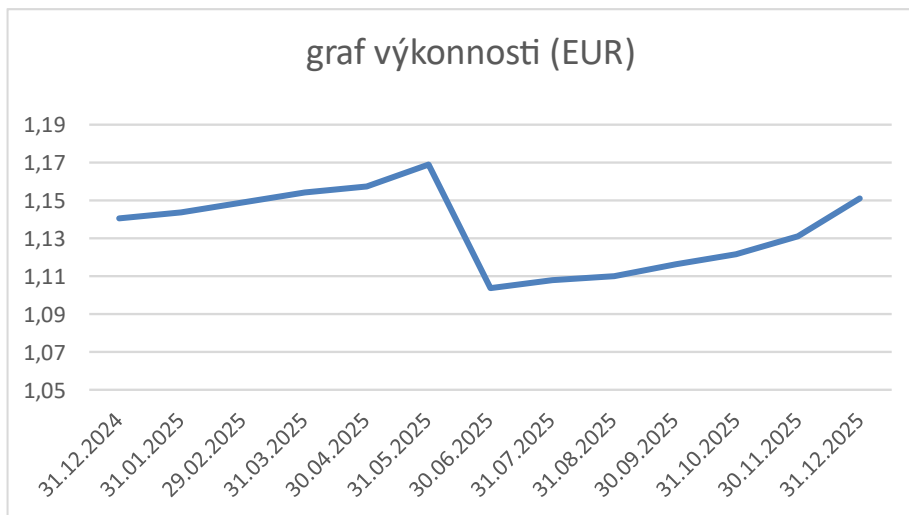
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Třída C



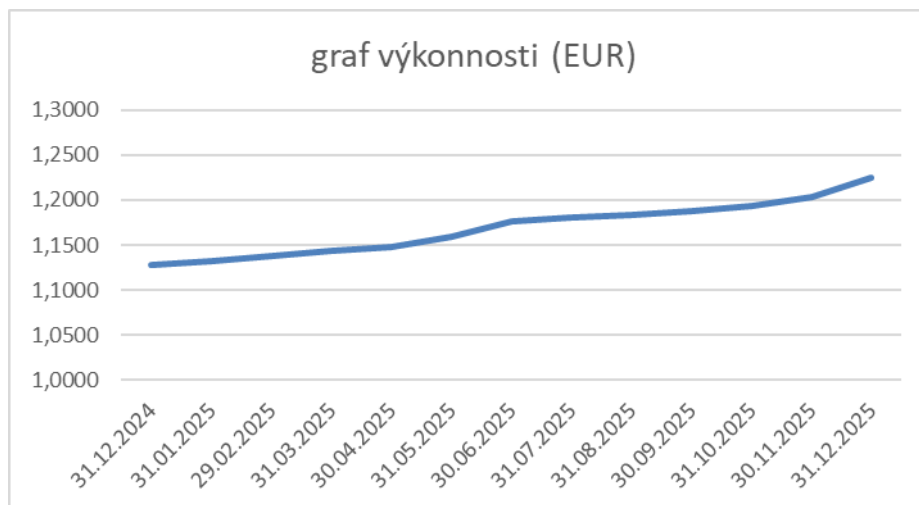
Třída D



ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

Třída S



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

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2025.

**Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Podfondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBUP**

Jméno a příjmení: Roman Latuske

Další identifikační údaje: nar. 24. září 1973

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

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: vystudoval obor bankovníctví ve Wiesbadenu. Následně pracoval v oddělení financování komerčních nemovitostí u DePfa-Bank a HYPO-BANK. Poté dvacet let působil ve vrcholných manažerských funkcích v mediálních domech Mafra a Economia. V ZDR Investments investiční společnost a.s. zastává pozici provozního ředitele zodpovědného za operativu a nefinanční aktiva.

Jméno a příjmení: Ing. David Čubr

Další identifikační údaje: nar. 5. srpna 1993

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

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

### ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

korporátního financování. V rámci skupiny ZDR Investments vykonával ke konci sledovaného období činnost skupinového CEO a v rámci ZDR Investments investiční společnost a.s. je investičním ředitelem zodpovědným za správu majetku a řízení finančních aktiv.

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

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 45244782

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

Výkon činnosti depozitáře pro Podfond: celé Účetní období

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

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

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

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

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

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

ISIN	Název	Požizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč	% z NAV
Zápůjčka	ZDR Retail W1 GmbH	148 119	217 835	2,60
Zápůjčka	ZDR Logistic Logatec d.o.o.	80 680	114 821	1,37
Zápůjčka	AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.	90 496	128 909	1,54
Zápůjčka	ZDR Retail PRSG d.o.o.	131 156	190 623	2,28
Zápůjčka	ZDR Retail PUSCH s.r.o.	51 114	87 916	1,05
Zápůjčka	ZDR Retail Schwörstadt GmbH	35 238	91 513	1,09
Zápůjčka	ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	80 000	90 053	1,08
SPV	ZDR Retail Beta d.o.o. + ZDR Retail Omikron d.o.o.	645 757	1 247 258	14,91
SPV	ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	36 528	163 666	1,96
SPV	ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	187 312	230 893	2,76
SPV	ZDR Retail Jihlava s.r.o.	650 670	836 667	10,00
SPV	ZDR Retail Komárno s.r.o.	96 787	148 063	1,77
SPV	ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	268 755	405 229	4,84
SPV	ZDR Retail Jičín II s.r.o.	55 031	90 948	1,09
SPV	ZDR Retail PRSG d.o.o.	102 846	147 469	1,76
SPV	FMZ Voitsberg GmbH	178 686	275 248	3,29
SPV	FMZ Wolfsberg GmbH	137 620	229 037	2,74
SPV	AM PS Lambda Nekretnine d.o.o. - Rijeka	439 306	558 928	6,68
SPV	ZDR HoldCo Prešov s.r.o. vč. 100% podílu v ZDR Logistic Prešov s.r.o.	101 146	183 154	2,19
SPV	ZDR Retail Opava s.r.o.	75 206	109 997	1,31
SPV	ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	70 146	126 493	1,51
SPV	ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.	128 924	170 784	2,04
SPV	ZDR Retail PUSCH s.r.o.	159 728	363 701	4,35
SPV	ZDR Retail Teplice s.r.o.	62 286	144 614	1,73
SPV	ZDR Retail VoTa s.r.o.	44 533	83 431	1,00
SPV	kunstdepot gmbh	96 262	129 358	1,55
SPV	ZDR Retail Most s.r.o.	98 404	171 217	2,05

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

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

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci

129 854 tis. Kč

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	3 073 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	88 937 tis. Kč

**Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)**

Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic jsou uvedeny v následujícím oddíle výroční zprávy nazvaném 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.

**Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)**

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Podfondu.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

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

Statutární orgán Společnosti vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

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

Pevná složka odměn	3 873 603Kč
Pohyblivá složka odměn	835 600 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Počet odměněných zaměstnanců	7
Počet odměněných členů představenstva	2

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jež je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jež při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Správní rada.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 23. dubna 2026



---

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

ZDR, podfond Real Estate

**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**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025**

---následuje na další straně---

## 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, podfond Real Estate  
Identifikační kód právnické osoby: LEI 3157008GGWRIUHJP9Q16

### 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.

**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
- 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

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

Sociální:

- Zajištění bezpečnosti, zdraví a pohody uživatelů budov

Naplnování 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	171,18	kWh/m2
Míra spotřeby vody	0,33	m3/m2/rok
Míra produkce obnovitelné energie	1 113 870	kWh/rok
Uhlíková stopa	17 811,44	t CO2e
Úroveň bezpečnosti a pohodlí uživatelů	71,34 %	% 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

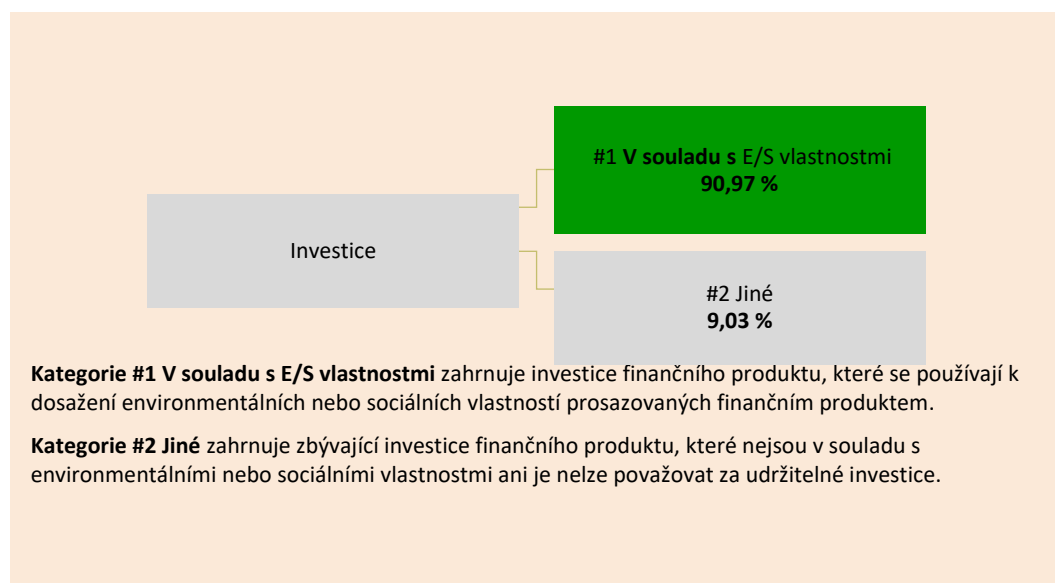


Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
ZDR Retail Jihlava s.r.o.	CZ-NACE :	10,89	Česká
ZDR Retail Omikron d.o.o.	CZ-NACE :	10,58	Chorvatsko
AM PS LAMBDA NEKRETNINE	CZ-NACE :	9,92 %	Chorvatsko
ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	CZ-NACE :	4,19 %	Česká
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	CZ-NACE :	4,01 %	Česká
FMZ Voitsberg I GmbH	CZ-NACE :	3,00 %	Rakousko
ZDR Retail W1 GmbH	CZ-NACE :	2,86 %	Rakousko
ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.	CZ-NACE :	2,64 %	Česká
FMZ Wolfsberg GmbH	CZ-NACE :	2,56 %	Rakousko
ZDR Retail Beta d.o.o.	CZ-NACE :	2,54 %	Chorvatsko
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	CZ-NACE :	2,31 %	Slovensko
ZDR Retail Most s.r.o.	CZ-NACE :	2,29 %	Česká
ZDR Retail Teplice s.r.o.	CZ-NACE :	2,12 %	Česká
ZDR Retail Schwörstadt GmbH	CZ-NACE :	1,77 %	Německo
ZDR Retail Opava s.r.o.	CZ-NACE :	1,76 %	Česká



## Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

### ● 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 %.

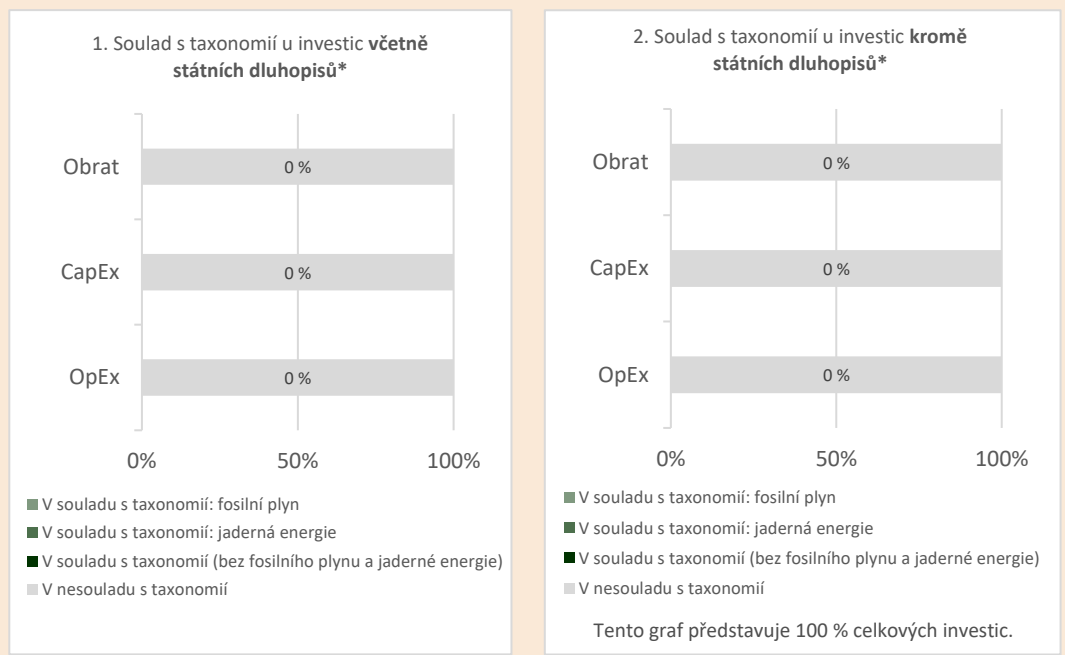
Činnosti v souladu s taxonomií jsou vyjádřeny jako podíl na:

- **obratu** představující podíl příjmů z ekologických činností společností, do nichž je investováno,
- **kapitálových výdajích (CAPEX)** znázorňující zelené investice společností, do nichž je investováno, např. do přechodu na zelenou ekonomiku,
- **provozních nákladech (OPEX)** představující zelené provozní činnosti společností, do nichž je investováno.

● **Investoval finanční produkt do činností souvisejících s fosilním plynem a/nebo jadernou energií, které jsou v souladu s taxonomií EU<sup>12</sup>?**

- 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 %.



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

<sup>12</sup> 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.

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, rozšiřováním energetického monitoringu včetně sběru dat od nájemců, postupným zaváděním zelených dodatků k nájemním smlouvám a technickými i provozními úpravami směřujícími ke snížení spotřeby energie a vody. V průběhu referenčního období byla například realizována instalace fotovoltaické elektrárny na objektu Ostrava–Poruba o instalovaném výkonu 350,4 kWp a fotovoltaické elektrárny na objektu Most o instalovaném výkonu 144 kWp. Současně byly dokončeny procesy environmentální certifikace BREEAM In-Use u vybraných aktiv, konkrétně u objektů Ostrava–Poruba, Teplice a Hradec Králové.



## Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období  
od 1.1.2025 do 31.12.2025

### Identifikace účetní jednotky

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

### TPA Audit s.r.o.

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

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



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

Zpráva je určena akcionářům společnosti

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. (dále také "Společnost") sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií 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, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti ZDR, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments SICAV a.s. k 31.12.2025 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 Správní rada Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejvíce 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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



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

### Odpovědnost správní rady společnosti za účetní závěrku

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

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

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

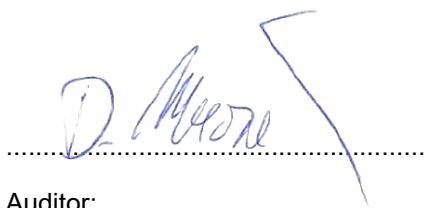
- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.



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

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

V Praze dne 28.4.2026



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

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

IČO 75160510,

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

**ZDR INVESTMENTS SICAV A.S.**  
**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2025**



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

IČO 75160510,

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

**Obsah**

<b>1. Rozvaha .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2025 .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období končící 31. 12. 2025 .....</b>	<b>6</b>
<b>4. Všeobecné informace .....</b>	<b>8</b>
4.1. Vznik a charakteristika Podfondu .....	8
4.2. Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	9
<b>5. Uplatněné účetní postupy .....</b>	<b>11</b>
5.1. Okamžik uskutečnění účetního případu .....	11
5.2. Cizí měny .....	11
5.3. Finanční nástroje .....	11
5.4. Daň z příjmu a odložená daň .....	16
5.5. Spřízněné strany .....	16
5.6. Emitované investiční akcie .....	16
5.7. Použití odhadů .....	18
5.8. Výnosy z úroků a podobné výnosy .....	18
5.9. Výnosy/Náklady na poplatky a provize .....	18
5.10. Zisk/ztráta z finančních operací .....	18
5.11. Ostatní provozní výnosy/náklady .....	18
5.12. Správní náklady .....	18
5.13. Podrozvahové položky .....	18
5.14. Následné události .....	18
5.15. Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady .....	18
<b>6. Číselné údaje o položkách rozvahy a výkazů zisků a ztrát .....</b>	<b>24</b>
6.1. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami .....	24
6.2. Pohledávky za nebankovními subjekty .....	24
6.3. Účasti s rozhodujícím vlivem .....	26
6.4. Ostatní aktiva .....	29
6.5. Náklady příštích období .....	30
6.6. Ostatní pasiva .....	30
6.7. Výnosy a výdaje příštích období .....	31
6.8. Podřízené závazky .....	31



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

IČO 75160510,

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

6.9.	Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií.....	32
6.10.	Hodnoty předané k obhospodařování .....	33
6.11.	Výnosy z úroku a podobné výnosy a náklady na úroky a podobné náklady .....	33
6.12.	Výnosy z poplatků a provizí a náklady na poplatky a provize .....	34
6.13.	Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	34
6.14.	Ostatní provozní výnosy a náklady.....	35
6.15.	Správní náklady .....	35
6.16.	Daň z příjmů .....	35
6.17.	Pohledávky a závazky z pevných termínovaných operací.....	36
<b>7.</b>	<b>Vztahy se spřízněnými osobami .....</b>	<b>36</b>
<b>8.</b>	<b>Reálná hodnota aktiv a závazků .....</b>	<b>37</b>
8.1.	Techniky oceňování a vstupní veličiny Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3 .....	38
<b>9.</b>	<b>Přehled finančních nástrojů k 31.12.2025:.....</b>	<b>40</b>
<b>10.</b>	<b>Přehled čistých výnosů / nákladů z přecenění na REÁLNOU HODNOTU ....</b>	<b>40</b>
<b>11.</b>	<b>Rizika .....</b>	<b>41</b>
11.1.	Tržní riziko .....	41
11.2.	Citlivostní analýza .....	42
11.3.	Úvěrové riziko .....	43
11.4.	Měnové riziko .....	44
11.5.	Riziko likvidity .....	44
<b>12.</b>	<b>Následné události .....</b>	<b>46</b>

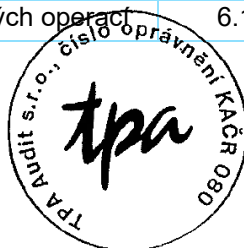


## 1. ROZVAHA

V tis. Kč

Č.	Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
3	<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	6.1	<b>437 904</b>	<b>862 305</b>
	v tom a) splatné na požádání		437 904	107 418
	b) ostatní pohledávky		0	754 887
4	<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	6.2	<b>2 156 948</b>	<b>1 738 454</b>
	v tom b) ostatní pohledávky		2 156 948	1 738 454
8	<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	6.3	<b>6 657 565</b>	<b>5 058 036</b>
11	<b>Ostatní aktiva</b>	6.4	<b>141 413</b>	<b>9 277</b>
13	<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	6.5	<b>288</b>	<b>7 319</b>
	<b>Aktiva celkem</b>		<b>9 394 118</b>	<b>7 675 391</b>
	<b>Pasiva</b>	<b>Poznámka</b>	<b>Běžné účetní období</b>	<b>Běžné účetní období</b>
4	<b>Ostatní pasiva</b>	6.6	<b>378 209</b>	<b>249 665</b>
	V tom a) závazky - neemitované akcie		79 133	95 373
	b) ostatní pasiva		299 077	154 292
5	<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	6.7	<b>169 957</b>	<b>219 833</b>
7	<b>Podřízené závazky</b>	6.8	<b>479 904</b>	<b>479 328</b>
	V tom a) podřízené emitované dluhopisy		479 904	479 328
8	<b>Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií</b>	6.9	<b>8 366 048</b>	<b>6 726 565</b>
	v tom a) obdoba kapitálových fondů		6 170 410	5 134 037
	v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		2 344 826	1 880 053
	v tom: oceňovací rozdíly		2 344 826	1 880 053
	v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-293 525	-357 089
	v tom d) rezervní fondy		0	6 000
	v tom e) zisk/ztráta za účetní období		144 337	63 564
	<b>Pasiva celkem</b>		<b>9 394 118</b>	<b>7 675 391</b>

Č.	Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	<b>Podrozvahová aktiva</b>			
4	Pohledávka z pevných termínovaných operací	6.17	3 097 517	2 824 127
8	Hodnoty předané k obhospodařování	6.10	9 394 118	7 675 391
	<b>Poskytnuté zástavy</b>		<b>6 599 197</b>	<b>4 783 562</b>
	<b>Podrozvahová pasiva</b>			
12	Závazky z pevných termínovaných operací	6.17	3 223 921	2 820 030



## 2. VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2025

V tis. Kč

Č.	Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	Výnosy z úroků a podobné výnosy a Náklady na úroky a podobné náklady	6.11	<b>98 731</b>	<b>77 171</b>
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy		140 806	119 061
2	Náklady na úroky a podobné náklady		-42 075	-41 890
	Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize	6.12	<b>234</b>	<b>721</b>
4	Výnosy z poplatků a provizí		566	918
5	Náklady na poplatky a provize		-332	-197
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	6.13	<b>279 491</b>	<b>190 984</b>
	v tom a) výnosy z finančních operací		367 252	536 682
	v tom b) ostatní finanční náklady		-87 761	-345 698
	Ostatní provozní výnosy a náklady	6.14	<b>-13 740</b>	<b>-24 994</b>
7	Ostatní provozní výnosy		18 178	0
8	Ostatní provozní náklady		-31 918	-24 994
9	Správní náklady	6.15	<b>-221 864</b>	<b>-178 833</b>
	V tom b) ostatní správní náklady		-221 864	-178 833
	<i>Výnosy celkem</i>		<b>526 802</b>	<b>656 661</b>
	<i>Náklady celkem</i>		<b>-383 950</b>	<b>-591 612</b>
19	<i>Zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním</i>		<b>142 852</b>	<b>65 049</b>
23	<i>Daň z příjmů</i>	6.16	1 485	-1 485
24	<i>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</i>		<b>144 337</b>	<b>63 564</b>



### 3. VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIŘADITELNÝCH DRŽITELŮM VYPLATITELNÝCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 31. 12. 2025

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Zůstatek k 1.1.2025</b>	<b>6 726 565</b>	<b>5 455 908</b>
<b>Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	<b>1 639 483</b>	<b>1 270 657</b>
v tom:		
<b>Emise investičních akcií</b>	1 609 930	1 180 822
<b>Odkup investičních akcií</b>	-573 557	-384 020
<b>Oceňovací rozdíly</b>	464 773	397 290
<b>Tvorba ostatních rezerv</b>	-6 000	6 000
<b>Změna čistých aktiv souvisejících se změnou investičního portfolia</b>	0	7 000
<b>Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií</b>	144 337	63 564
<b>Zůstatek k 31.12.2025</b>	<b>8 366 048</b>	<b>6 726 565</b>
<b>Počet investičních akcií třída A (v ks)</b>	3 392 572 219	3 007 710 698
<b>Počet investičních akcií třída B (v ks)</b>	1 021 816 329	829 481 471
<b>Počet investičních akcií třída C (v ks)</b>	15 024 175	10 125 517
<b>Počet investičních akcií třída D (v ks)</b>	1 438 382	1 117 702
<b>Počet investičních akcií třída S (v ks)</b>	842 802	472 398



# PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025



## 4. VŠEOBECNÉ INFORMACE

### 4.1. VZNIK A CHARAKTERISTIKA PODFONDU

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

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

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

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

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

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

Činností Podfondu je investování do dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí, především do nemovitostí retailového typu. Projekty nabývané Podfondem jsou situovány převážně na území 6 evropských zemí, obsazeny nájemci a Podfond v nich získává zpravidla 100 % kontrolu. Na konci účetního období 2025 vlastnil Podfond prostřednictvím svých dceřiných společností 45 nemovitostí v hodnotě 14,2 mld. Kč s celkovou pronajimatelnou plochou 296.002 m<sup>2</sup>, pronajatou z 99,7 %.

Statutární orgán Fondu je od 1.9.2024:

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

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



## ZDR, podfond Real Estate

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

### Informace o depozitáři

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

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

### 4.2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

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

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

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

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

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

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2025 – 31. 12. 2025



**ZDR, podfond Real Estate**

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.



## 5. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY

### 5.1. OKAMŽIK USKUTEČNĚNÍ ÚČETNÍHO PŘÍPADU

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

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

### 5.2. CIZÍ MĚNY

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

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

### 5.3. FINANČNÍ NÁSTROJE

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

Podfond člení finanční nástroje do dvou kategorií:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL),
- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě, kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

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

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



## ZDR, podfond Real Estate

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

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

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



### Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

- Majetkové účasti

Podfond se rozhodl využít možnosti vykazovat všechna kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vykazuje tak aktiva neurčená k obchodování jako oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku hospodaření (dále také jako „FVOCI“).

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

### Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát

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

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Ostatní aktiva

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

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

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

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



## ZDR, podfond Real Estate

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

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

Deriváty se prvotně oceňují reálnou hodnotou k datu uzavření smlouvy o finančním derivátu a poté se přeceňují na reálnou hodnotu vždy k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta se vykazují přímo v hospodářském výsledku, pokud se derivát neoznačuje nebo nefunguje jako zajišťovací nástroj. Derivát s kladnou reálnou hodnotou se vyazuje jako finanční aktivum, zatímco derivát se zápornou reálnou hodnotou se vyazuje jako finanční závazek. Deriváty se v účetní závěrce nekompensují, pokud Podfond nemá vymahatelné právo na kompenzaci a zároveň jej hodlá uplatnit. Derivát se vyazuje jako dlouhodobé aktivum nebo dlouhodobý závazek, pokud zbývající doba splatnosti nástroje je více než 12 měsíců a tento nástroj nebude během 12 měsíců realizován nebo vypořádán. Ostatní deriváty se vykazují jako krátkodobá aktiva nebo krátkodobé závazky.

### Finanční závazky oceněné reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztrát

Závazky oceněné reálnou hodnotou do výkazů zisku a ztrát jsou u Podfondu následující:

- Závazky z dluhových cenných papírů
- Ostatní pasiva
- Výdaje příštích období

Podfond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty, naběhlém příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

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



## Oceňování reálnou hodnotou

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot použitá pro ocenění finančních aktiv Podfondu:

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

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

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

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

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

Vstupy na úrovni 3 – vstupy na úrovni 3 jsou na regulovaném trhu nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kótovaných cen pro podobné nástroje.

#### 5.4. DAŇ Z PŘÍJMU A ODLOŽENÁ DAŇ

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2025 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

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

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

#### 5.5. SPŘÍZNĚNÉ STRANY

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

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

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

#### 5.6. EMITOVANÉ INVESTIČNÍ AKCIE

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



## ZDR, podfond Real Estate

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

Podfond k 31.12.2025 vydává pět tříd investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou s nimi spojeny rozdílná práva. Investiční akcie jsou vydávány jako kusové, tj. bez jmenovité hodnoty, a jsou denominované ve stejné měně CZK (2 investiční třídy) a EUR (3 investiční třídy). Nabyvatel investičních akcií Podfondu může být kvalifikovaný investor. Se všemi třídami investičních akcií jsou spojena rozdílná práva, která jsou zakotvena ve statutu Podfondu. Tyto Investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, v souladu s IAS 32 odst. 11 včetně aplikovatelných výjimek z definice finančního závazku podle IAS 32, odst. 16. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál. Aby mohl být finanční nástroj klasifikován jako vlastní kapitál, musí být splněny všechny výjimky IAS 32, 16A a 16B. Finanční nástroj však nesplňuje 16A, c) tedy s finančními nástroji ve třídě nejsou spojeny stejné znaky.

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

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

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

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



## ZDR, podfond Real Estate

upravena o dohadnou položku představující zisk nebo ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných cenných papírů.

### 5.7. POUŽITÍ ODHADŮ

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

### 5.8. VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

Úrokové výnosy a náklady jsou zachyceny v nominální výši.

### 5.9. VÝNOSY/NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

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

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

### 5.10. ZISK/ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

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

### 5.11. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY/NÁKLADY

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

### 5.12. SPRÁVNÍ NÁKLADY

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

### 5.13. PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

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

### 5.14. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

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

### 5.15. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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



## ZDR, podfond Real Estate

významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období. Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

### Klasifikace finančních nástrojů

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

### Oceňování majetkových účastí reálnou hodnotou a proces oceňování

Veškerá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou. Reálná hodnota je stanovena pomocí výnosové metody ocenění majetku. Výnosový princip vychází z dosahovaného ročního nájemného sníženého o případné roční náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti při použití kapitalizační míry.

### Přijaté a poskytnuté zástavy

Informace o případných zástavách obchodních podílů jsou uvedeny ve veřejných rejstřících, přístupných veřejnosti. Viz také tabulka níže.

SPV	Zůstatek jistiny v tis. Kč	Výše zastaveného podílu na SPV v tis. Kč	Podřízeno
<b>BANKA/FKI</b>			
<b>ZDR Retail Beta d.o.o.</b>	<b>183 320</b>	190 932	
BKS	172 652		
FKI	10 668		ANO
<b>ZDR Retail OMIKRON d.o.o.</b>	<b>627 375</b>	1 056 326	
BKS	578 375		
FKI	49 000		ANO
<b>FMZ Voitsberg I GmbH</b>	<b>175 803</b>	275 248	
UniCredit AT	165 984		
FKI	9 819		ANO
<b>FMZ Wolfsberg GmbH</b>	<b>169 501</b>	229 037	
FKI	19 991		ANO
Raiffeisenbank AT	149 510		
<b>Kunstdepot GmbH</b>	<b>140 621</b>	129 358	
FKI	2 425		ANO
Raiffeisenbank AT	138 196		



ZDR, podfond Real Estate

<b>ZDR Logistic Prešov s.r.o.</b>	<b>172 082</b>	0	
FIO banka	126 017		
FKI	46 065		ANO
<b>ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.</b>	<b>70 063</b>	163 666	
Raiffeisenbank	70 063		ANO
<b>ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.</b>	<b>19 800</b>	24 970	
FKI	19 800		ANO
<b>ZDR Retail Jičín II s.r.o.</b>	<b>36 800</b>	90 948	
UniCredit CZ	36 800		ANO
<b>ZDR Retail Jičín s.r.o.</b>	<b>42 149</b>	25 518	
FKI	11 300		ANO
Komerční banka	30 849		
<b>ZDR retail Komárno s.r.o.</b>	<b>84 123</b>	148 063	
VÚB	84 123		ANO
<b>ZDR Retail Litoměřice s.r.o.</b>	<b>250 108</b>	405 229	
UniCredit CZ	230 821		
FKI	19 287		ANO
<b>ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.</b>	<b>36 860</b>	16 564	
ČSOB	19 360		
FKI	17 500		ANO
<b>ZDR Retail Nýřany s.r.o.</b>	<b>27 360</b>	26 879	
ČSOB	17 360		
FKI	10 000		ANO
<b>ZDR Retail Opava s.r.o.</b>	<b>150 950</b>	109 997	
FKI	45 000		ANO
Oberbank	105 950		
<b>ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.</b>	<b>71 135</b>	126 493	
FKI	9 223		ANO
Raiffeisenbank	61 912		
<b>ZDR Retail Pardubice s.r.o.</b>	<b>78 907</b>	38 602	
ČSOB	39 407		
FKI	39 500		ANO



ZDR, podfond Real Estate

<b>ZDR Retail PUSCH s.r.o.</b>	<b>343 477</b>	363 701	
Česká spořitelna	263 177		
FKI	80 300		ANO
<b>ZDR Retail Rakovník I s.r.o.</b>	<b>20 233</b>	21 199	
Česká spořitelna	20 233		ANO
<b>ZDR Retail Rakovník II s.r.o.</b>	<b>72 651</b>	-482	
FKI	36 308		ANO
Komerční banka	36 343		
<b>ZDR Retail Schwörstadt GmbH</b>	<b>245 043</b>	4 426	
FKI	117 940		ANO
Volksbank	127 103		
<b>ZDR Retail VoTa s.r.o.</b>	<b>46 539</b>	83 431	
Česká spořitelna	46 539		ANO
<b>ZDR Retail W1 GmbH</b>	<b>389 333</b>	19 719	
FKI	187 899		ANO
UniCredit AT	201 434		
<b>ZDR Investments Solar s.r.o.</b>	<b>48 000</b>	4 028	
FKI	48 000		ANO
<b>ZDR Retail Bílovec</b>	<b>64 628</b>	37 463	
FKI	20 088		ANO
Trinity Bank	44 540		
<b>ZDR Retail Stříbro</b>	<b>120 346</b>	36 641	
ČSOB	59 346		
FKI	61 000		ANO
<b>FMZ Voitsberg III GmbH</b>	<b>114 532</b>	62 072	
FKI	30 265		ANO
Unicredit AT	84 267		
<b>FMZ Voitsberg II GmbH</b>	<b>128 005</b>	27 750	
FKI	49 830		ANO
Unicredit AT	78 175		
<b>ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.</b>	<b>386 999</b>	230 893	
Česká spořitelna	306 999		
FKI	80 000		ANO



ZDR, podfond Real Estate

<b>ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.</b>	<b>218 688</b>	170 784	
FKI	79 965		ANO
UniCredit CZ	138 723		
<b>ZDR Retail Teplice s.r.o.</b>	<b>180 276</b>	144 614	
FKI	59 998		ANO
UniCredit CZ	120 278		
<b>ZDR Retail Most s.r.o.</b>	<b>182 998</b>	171 217	
FKI	59 081		ANO
UniCredit CZ	123 917		
<b>ZDR HoldCo Prešov s.r.o.</b>	<b>600</b>	183 154	
FKI	600		ANO
<b>AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.</b>	<b>915 076</b>	558 928	
BKS	782 656		
FKI	132 420		ANO
<b>ZDR Retail Kunratice s.r.o.</b>	<b>55 538</b>	52 656	
Trinity Bank	52 577		
FKI	2 961		ANO
<b>ZDR Retail Vrchlabí s.r.o.</b>	<b>33 946</b>	14 049	
ČSOB	24 546		
FKI	9 400		ANO
<b>ZDR Retail PRSG d.o.o.</b>	<b>492 943</b>	147 469	
Raiffeisenbank SL	285 574		
FKI	207 369		ANO
<b>ZDR Retail Hradec Králové II s.r.o.</b>	<b>172 873</b>	79 662	
Česká spořitelna, a.s.	96 563		
FKI	76 310		ANO
<b>ZDR Retail Jihlava s.r.o.</b>	<b>863 925</b>	836 667	
Česká spořitelna, a.s.	863 925		
<b>ZDR Retail Litoměřice II s.r.o.</b>	<b>20 263</b>	25 474	
FKI	20 263		ANO
<b>ZDR Logistic Logatec d.o.o.</b>	<b>123 951</b>	33 104	
FKI	123 951		ANO



ZDR, podfond Real Estate

<b>EUCO VeRmietung GmbH</b>	<b>330 934</b>	60 667	
BKS	254 572		
FKI	76 362		ANO
<b>HRDB Immobilien GmbH</b>	<b>371 397</b>	68 883	
FKI	51 387		ANO
Salzburger Sparkasse AT	320 010		
<b>ZDR Retail Kaznějov s.r.o.</b>	0	12 857	
<b>ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.</b>	0	32 052	
<b>ZDR Maso Běchovice s.r.o.</b>	0	7 762	
<b>Celkem</b>		<b>6 548 670</b>	
<b>Ocenění RH</b>		<b>103 198</b>	
<b>Celkem</b>		<b>6 651 868</b>	



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

### Poznámka

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

#### 6.1. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	437 904	862 305
V tom a) splatné na požádání	437 904	107 418
b) ostatní pohledávky	0	754 887
<b>Celkem</b>	<b>437 904</b>	<b>862 305</b>

Pohledávky za bankami – splatné na požádání jsou tvořeny zůstatky běžných účtů Podfondu. Ostatní pohledávky jsou zcela tvořeny termínovanými bankovními vklady. Všechny pohledávky za bankami jsou realizovány na území České republiky a jsou vykázány v reálné hodnotě s přeceněním do výsledku hospodaření (FVTPL). Vstupy pro stanovení reálné hodnoty jsou na úrovni 2. Hodnota rozdílu z přecenění je nulová, jelikož reálná hodnota k rozvahovému dni odpovídá nominální hodnotě pohledávek.

#### 6.2. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	2 156 948	1 738 454
<b>Celkem</b>	<b>2 156 948</b>	<b>1 738 454</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou vyčísleny v této tabulce. Představují dlouhodobé půjčky, poskytnuté vlastněným společnostem. Tyto úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za obvyklých podmínek a úrokových sazeb. Podle názoru vedení Společnosti žádná z poskytnutých půjček nepředstavovala vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovala jiné nepříznivé ukazatele.

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou vyčísleny v následující tabulce. Byly vykázány v nominální hodnotě 1 992 766 340,73 Kč a naběhlém příslušenství ve výši 267 379 896,83 Kč. Následně poskytnuté úvěry byly přeceněny na reálnou hodnotu do výsledku hospodaření. Celkový dopad z přecenění v období končícím 31.12.2025 je ve výši – 103 198 468,50 Kč.

Viz také tabulka na následující stránce.



ZDR, podfond Real Estate

Protistrana	31. prosince 2025 (v tis. Kč)	31. prosince 2024 v tis. Kč
FMZ Voitsberg I GmbH	10 691	10 493
ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	757	709
ZDR Retail BETA d.o.o.	11 721	11 690
Traxial – septima s.r.o.	76 906	52 038
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	14 514	13 776
EVOLARA Development a.s.	71 015	15 476
ZDR Retail PRSG d.o.o.	219 529	205 050
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	12 939	12 139
ZDR Retail Vrchlabí s.r.o.	10 537	9 785
ZDR Retail Rakovník II s.r.o.	51 032	48 128
ZDR Retail PUSCH s.r.o.	99 495	93 071
ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	19 946	7 345
FMZ Wolfsberg GmbH	21 374	20 957
ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	22 644	21 244
ZDR Investments Solar s.r.o.	51 926	28 810
Kunstdepot GmbH	3 186	3 158
ZDR Retail Kunratice s.r.o.	3 420	3 183
ZDR Retail Schworstadt GmbH	150 529	149 014
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	53 221	52 414
ZDR Retail Pardubice s.r.o.	41 467	42 807
ZDR Retail W1 GmbH	220 000	216 818
ZDR Retail OMIKRON d.o.o.	49 000	72 446
ZDR Retail Jičín s.r.o.	12 432	11 528
ZDR Retail Opava s.r.o.	51 713	48 113
AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.	153 879	339 837
ZDR Retail Bílovec s.r.o.	26 019	24 412
ZDR Retail Stříbro s.r.o.	72 485	72 605
FMZ Voitsberg III GmbH	35 763	35 263
FMZ Voitsberg II GmbH	58 006	57 150
ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.	91 675	85 275
ZDR Retail Most s.r.o.	73 165	68 438
ZDR Retail Teplice s.r.o.	74 622	69 822
ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.	98 116	88 334
ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	19 541	0
ZDR Retail Litoměřice II s.r.o.	21 063	0
HRDB Immobilien GmbH	51 392	0
EUCO Vermietung GmbH	76 374	0
ZDR Logistic Logatec d.o.o.	125 037	0
FUERTES Tišnov s.r.o.	3 015	0
Pohledávky ostatní z nerozděleného zisku	0	19 287
Ocenění na reálnou hodnotu	-103 198	-272 161



ZDR, podfond Real Estate

Celkem	2 156 948	1 738 454
--------	-----------	-----------

6.3. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Účasti s rozhodujícím vlivem	6 657 565	5 058 036
Celkem	6 657 565	5 058 036

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

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
ZDR Retail Frýdek-Místek a.s.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100 %	163 666
ZDR Retail VoTa s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	83 431
ZDR Retail Kaznějov s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	12 857
ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100 %	126 493
ZDR Retail Nýřany s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	26 879
ZDR Retail Rakovník I s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	21 199
ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	16 564
ZDR Retail Opava s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	109 997
ZDR HoldCo Prešov s.r.o.	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	správa majetkových účastí	1 000	CZK	100 %	100 %	183 154
ZDR Logistic Prešov s.r.o.	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	CZK	100 %	15 %	0



**ZDR, podfond Real Estate**

<b>ZDR Retail PUSCH s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	363 701
<b>ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.</b>	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	EUR	100 %	100 %	32 052
<b>ZDR Retail Rakovník II s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	- 482
<b>ZDR Retail Pardubice s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1	CZK	100 %	100 %	38 602
<b>ZDR Retail Komárno s.r.o.</b>	Boženy Nemcovej 13, 811 04 Bratislava	pronájem a správa nemovitostí	5 000	EUR	100 %	100 %	148 063
<b>ZDR Investments Solar s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	4 028
<b>ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1	CZK	100 %	100 %	24 970
<b>ZDR Retail Litoměřice s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	210 000	CZK	100 %	100 %	405 229
<b>ZDR Retail Jičín s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	25 518
<b>ZDR Retail Jičín II s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100 %	90 948
<b>Kunstdepot GmbH</b>	Maxglaner Hauptstraße 20, 5020 Salzburg, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	129 358
<b>FMZ Wolfsberg GmbH</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	229 037
<b>FMZ Voitsberg I GmbH</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	275 248
<b>ZDR Retail W1 GmbH</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	19 719
<b>ZDR Retail Omikron d.o.o.</b>	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	2 654	EUR	100 %	100 %	1 056 326



**ZDR, podfond Real Estate**

<b>ZDR Retail Beta d.o.o.</b>	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	2 654	EUR	100 %	100 %	190 932
<b>ZDR Maso Běchovice s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	100 000	CZK	100 %	100 %	7 762
<b>ZDR Retail Bílovec s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	37 463
<b>ZDR Retail Stříbro s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	36 641
<b>FMZ Voitsberg II GmbH</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	27 749
<b>FMZ Voitsberg III GmbH</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	pronájem a správa nemovitostí	35 000	EUR	100 %	100 %	62 072
<b>ZDR Retail Hradec Králové s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	230 893
<b>ZDR Retail Ostrava Poruba s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	170 784
<b>ZDR Retail Teplice s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	144 614
<b>ZDR Retail Most s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100 %	171 217
<b>ZDR HoldCo AT GmbH</b>	Feldkirchner Straße 140, 9020 Klagenfurt am Wörthersee, Österreich	Správa majetkovým h účastí	35 000	EUR	100 %	100 %	439
<b>ZDR Retail Schwörstadt GmbH</b>	Am Gewerbepark 4, 90552 Röttenbach a.d. Pegnitz	pronájem a správa nemovitostí	25 000	EUR	100 %	100 %	4 426
<b>AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.</b>	Zagrebačka avenija 100/a, 10 000 Zagreb	pronájem a správa nemovitostí	2 650	EUR	100 %	100 %	558 928
<b>ZDR Retail Kunratice s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	100 %	100%	52 656
<b>ZDR Retail PRSG d.o.o.</b>	Dunajska cesta 151, Ljubljana,	pronájem a správa nemovitostí	7 500	EUR	100 %	100%	147 469



## ZDR, podfond Real Estate

	1000 Ljubljana, Slovenia						
<b>ZDR Retail Vrchlábí s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	2 000 000	CZK	100 %	100%	14 049
<b>ZDR Retail Hradec Králové II s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	1 000	CZK	0%	0%	79 662
<b>ZDR Logistic Logatec d.o.o.</b>	Obrtna noc Logatec 62 1370, Logatec, Slovenija	pronájem a správa nemovitostí	7 500	EUR	75%	75%	33 104
<b>ZDR Retail Jihlava s.r.o.</b>	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100%	836 667
<b>Zdr Retail Litoměřice II s.r.o.</b>	ungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1	pronájem a správa nemovitostí	200 000	CZK	100 %	100%	25 474
<b>HRDB Immobilien GmbH</b>	Tegetthoffstraße 7/3 AT-1010 Wien Österreich	pronájem a správa nemovitostí	100 000	EUR	74%	74%	60 667
<b>EUCO Vermietung GmbH</b>	Tegetthoffstraße 7/3 AT-1010 Wien Österreich	pronájem a správa nemovitostí	100 000	EUR	74%	74%	68 883
<b>Účasti v procesu pořízení</b>	---	Pronájem a správa nemovitostí	---	---	0%	0%	5 259
<b>Ocenění RH</b>							103 198
<b>Celkem</b>							<b>6 657 565</b>

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 4 310 037 tis. Kč byla k 31. 12. 2025 přeceněna dle znaleckého posudku o 2 244 330 tis. Kč. Dále byla hodnota navýšena o přecenění zápůjček SPV 103 198 tis. Kč. Reálná hodnota účastí k 31. 12. 2025 je 6 657 565 tis. Kč.

V účetním období byly přijaty dividendy z nevyplaceného zisku předešlých let ze společností ZDR Retail VoTa s.r.o. ve výši 16 000 000 Kč a ZDR Retail Frýdek – Místek a.s. ve výši 2 178 000 Kč, neproběhly žádné transfery celkových zisků a ztrát v kapitálu do výsledku hospodaření, v účetním období neproběhl žádný prodej společnosti z majetku, došlo k nákupu ZDR Retail Hradec Králové II s.r.o., ZDR Retail Litoměřice II s.r.o., ZDR Retail Jihlava s.r.o., ZDR Logistic Logatec d.o.o., EUCO Vermietung GmbH, HRDB Immobilien GmbH.

### 6.4. OSTATNÍ AKTIVA

v tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
<b>Provize za nákup společností (Odběratelé)</b>	0	0
<b>Reálná hodnota derivátů</b>	126 404	5 700
<b>DPH</b>	0	0



## ZDR, podfond Real Estate

Ostatní pohledávky	15 009	3 577
<b>Celkem</b>	<b>141 413</b>	<b>9 277</b>

Reálná hodnota derivátů představuje hodnotu držené expozice v České spořitelně, a.s. ve výši 3 097 517 tis. Kč (92 500 tis. EUR, 19 473 tis. EUR, 9 400 tis. EUR, 7 400 tis. EUR, 4 200 tis. EUR) při forwardovém kurzu 25,40 CZK/EUR, 25,435 CZK/EUR, 24,30 CZK/EUR, 24,348 CZK/EUR, 24,435 CZK/EUR, se splatností 26.01.2026, se splatností 16.1.2026, se splatností 9.3.2026, se splatností 29.6.2026 a se splatností 23.3.2026.

Ostatní pohledávky představují hodnoty z uhrazených provozních záloh ve výši 4 186 tis. Kč, uhrazené zálohy na výstavbu další etapy u SPV ZDR Retail Hradec Králové II s.r.o. ve výši 10 000 tis. Kč a naběhlé pohledávky z titulu úschovy ve výši 823 tis. Kč.

### 6.5. NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Náklady a příjmy příštích období	288	7 319
<b>Celkem</b>	<b>288</b>	<b>7 319</b>

### 6.6. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Závazky z pořízení účastí	0	0
Reálná hodnota derivátů - kolaterál	127 400	4 097
Dodavatelé	8 911	982
Závazky – neemitované investiční akcie	79 133	95 373
Závazky – zpětný odkup investičních akcií	0	24 116
Závazky z prodeje – vstupní poplatky	352	685
Výkonnostní poplatek	58 101	35 066
Poplatek odbornému poradci	5 314	4 325
Přijaté kauce	0	1 364
DPH	0	0
Dohadná položka obhospodařování + administrace fondu	6 754	5 468
Závazek z naběhlých úroků vydaných dluhopisů	37 730	37 730
Přijaté úvěry	37 794	35 319
Dohadné účty pasivní a Ostatní závazky	4 720	4 179
Daň z příjmu právnických osob a ostatní daně	0	961
Ostatní rezervy	12 000	0



## ZDR, podfond Real Estate

<b>Celkem</b>	<b>378 209</b>	<b>249 665</b>
---------------	----------------	----------------

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

### 6.7. VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
<b>Výnosy a výdaje příštích období</b>	169 957	219 833
<b>Celkem</b>	<b>169 957</b>	<b>219 833</b>

Výnosy a výdaje příštích období představují hodnoty z titulu depozitářského poplatku, poplatku za posudek, dohadné položky na due dilligence při koupi SPV na konci roku, předpokládané splacení doplatku dostavby u SPV ZDR Retail Hradec Králové II s.r.o. (dříve Traxial - septima s.r.o.) a předpokládané částky za splacení podílu v AM PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o. (dokončení výstavby etapy II), a předpokládaný doplatek z titulu nevyplaceného zádržného při pořízení SPV ZDR Retail Jihlava s.r.o.

### 6.8. PODŘÍZENÉ ZÁVAZKY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
<b>Podřízené závazky</b>	479 904	479 328
<b>Celkem</b>	<b>479 904</b>	<b>479 328</b>

Podřízené závazky představují vydané dluhové cenné papíry s následujícími parametry. Emise Dluhopisů byla schválena rozhodnutím Emitenta ze dne 17. října 2023. Dluhopisům byl přidělen ISIN CZ0003555922. Název Emise je ZDR INV. 8,25/27, zkrácený název je ZDR INV. 8,25/27.

Jmenovitá hodnota každého z dluhopisů je 1,- Kč. Dluhopisy jsou podřízenými dluhopisy.

Dluhopisy jsou evidovány v centrální evidenci zaknihovaných cenných papírů vedené společností Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Staré Město, 110 00 Praha 1, IČO 25081489.

Emisní kurz Dluhopisu vydávaného k datu emise první tranše (17.1.2024) činí 100 % jeho jmenovité hodnoty, tedy 1 Kč za jeden dluhopis.

Počet emitovaných kusů: 480.000.000 ks, nominální hodnota: 480.000.000 Kč. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8,25 % p. a. Dluhopisy byly k 31.12.2025 přeceněny na reálnou hodnotu o 96.000 Kč, konečná hodnota k 31.12.2025 činí 479.904.000 Kč.



## 6.9. ČISTÁ AKTIVA PŘÍRADITELNÁ DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

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

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Hodnota čistých aktiv, přiřaditelných držitelům investičních akcií	8 366 048	6 726 565
<b>Celkem</b>	<b>8 366 048</b>	<b>6 726 565</b>

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2025
Třída A	3 392 572 219	1,9039 CZK	6 459 076 289 CZK
Třída B	1 021 816 329	1,2058 CZK	1 232 068 593 CZK
Třída C	15 024 175	1,6738 EUR	(25 147 815 EUR) 609 708 784 CZK
Třída D	1 438 382	1,1519 EUR	(1 656 825 EUR) 40 169 713 CZK
Třída S	842 802	1,2247 EUR	(1 032 141 EUR) 25 024 261 CZK
<b>Celkem</b>	<b>4 431 693 907</b>		<b>8 366 047 640</b>

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

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

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

Třída A	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2025	3 007 710 698	5 297 488 780
Prodané investiční akcie	625 493 388	
Odkoupené investiční akcie	240 631 867	
<b>Celkem</b>	<b>3 392 572 219</b>	<b>4 778 260 462</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		1 680 815 827
<b>Celkem</b>	<b>3 392 575 219</b>	<b>6 459 076 289</b>
Třída B	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v Kč
Začátek období k 1. lednu 2025	829 481 471	989 139 775



## ZDR, podfond Real Estate

Prodané investiční akcie	211 669 476	
Odkoupené investiční akcie	19 334 618	
<b>Celkem</b>	<b>1 021 816 329</b>	<b>725 819 957</b>
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		506 248 636
<b>Celkem</b>	<b>1 021 816 329</b>	<b>1 232 068 593</b>
<b>Třída C</b>	<b>Počet investičních akcií (ks)</b>	<b>Hodnota investičních akcií v Kč</b>
Začátek období k 1. lednu 2025	10 125 517	394 395 642
Prodané investiční akcie	5 129 515	
Odkoupené investiční akcie	230 857	
<b>Celkem</b>	<b>15 024 175</b>	<b>602 265 207</b>
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		7 443 577
<b>Celkem</b>	<b>15 024 175</b>	<b>609 708 784</b>
<b>Třída D</b>	<b>Počet investičních akcií (ks)</b>	<b>Hodnota investičních akcií v Kč</b>
Začátek období k 1. lednu 2025	1 117 702	32 115 577
Prodané investiční akcie	482 862	
Odkoupené investiční akcie	162 182	
<b>Celkem</b>	<b>1 438 382</b>	<b>39 457 081</b>
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		712 632
<b>Celkem</b>	<b>1 438 382</b>	<b>40 169 713</b>
<b>Třída S</b>	<b>Počet investičních akcií (ks)</b>	<b>Hodnota investičních akcií v Kč</b>
Začátek období k 1. lednu 2025	472 398	13 424 992
Prodané investiční akcie	370 404	
Odkoupené investiční akcie	0	
<b>Celkem</b>	<b>842 802</b>	<b>24 606 703</b>
Podíl na změně čistých aktiv přířaditelných držitelům IA		417 558
<b>Celkem</b>	<b>842 802</b>	<b>25 024 261</b>

### 6.10. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 9 394 118 tis. Kč k 31. prosinci 2025 (31. prosince 2024: 7 675 391 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

### 6.11. VÝNOSY Z ÚROKU A PODOBNÉ VÝNOSY A NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úroky z poskytnutých půjček	116 146	103 186



## ZDR, podfond Real Estate

Úroky z běžných a termínovaných vkladů	24 660	15 875
Úroky z dluhových cenných papírů	0	0
<b>Celkem výnosy</b>	<b>140 806</b>	<b>119 061</b>
Náklady na dluhové cenné papíry	39 600	39 571
Úroky z půjček	2 475	2 319
<b>Celkem náklady</b>	<b>42 075</b>	<b>41 890</b>
<b>Celkem</b>	<b>98 731</b>	<b>77 171</b>

### 6.12. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ A NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výnosy z poplatků a provizí	566	918
<b>Celkem výnosy</b>	<b>566</b>	<b>918</b>
Poplatek CDCP	0	0
Poplatky za správu účtu	257	75
Ostatní poplatky	75	117
Ostatní náklady	0	5
<b>Celkem náklady</b>	<b>332</b>	<b>197</b>
<b>Celkem</b>	<b>234</b>	<b>721</b>

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky, hrazené za udělení LEI, ISINy, kolky a členské příspěvky v odborných sdruženích.

V roce 2025 byly poplatky CDCP zahrnuty do ztráty z finančních operací, protože jsou neoddělitelnou součástí vydaných dluhopisů. Vykázány jsou v tabulce 6.13. Hodnota časového rozlišení tohoto poplatku je ve výši 6 662 tis. Kč (2 294 tis. Kč v roce 2024).

### 6.13. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Výnosy z finančních operací	367 252	536 682
<b>Celkem výnosy</b>	<b>367 252</b>	<b>536 682</b>
Ztráty z finančních operací	87 761	345 698
<b>Celkem náklady</b>	<b>87 761</b>	<b>345 698</b>
<b>Celkem</b>	<b>279 491</b>	<b>190 984</b>

Výnosy z finančních operací tvoří zejména kurzové rozdíly, výnosy na přecenění úvěrů na reálnou hodnotu, výnosy z přecenění dluhopisů a collateralů na reálnou hodnotu a přecenění měnového derivátu na reálnou hodnotu.

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



## ZDR, podfond Real Estate

### 6.14. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ostatní výnosy	18 178	0
Výnos z prodeje účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
<b>Celkem výnosy</b>	<b>18 178</b>	<b>0</b>
Ostatní náklady	31 918	24 994
Vyřazení účasti s rozhodujícím vlivem	0	0
<b>Celkem náklady</b>	<b>31 918</b>	<b>24 994</b>
<b>Celkem</b>	<b>-13 740</b>	<b>- 24 994</b>

### 6.15. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ostatní poradenství	0	0
Poplatek za obhospodařování – odborné poradenství a administraci fondu	129 854	102 172
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	3 073	2 589
Výkonnostní poplatek	85 246	69 563
Právní poradenství	156	557
Účetní a daňové poradenství	0	85
Náklady na znalecké posudky	2 840	3 065
Náklady ostatní	695	802
<b>Celkem</b>	<b>221 864</b>	<b>178 833</b>

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

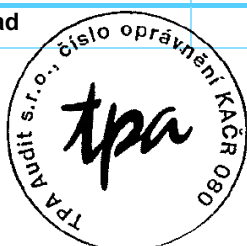
Za obhospodařování Fondu vč. Podfondu náleží Společnosti odměna ve výši 0,1 % p. a. z celkových aktiv Fondu, včetně Podfondu.

Za administraci Fondu vč. Podfondu náleží administrátorovi měsíční odměna ve výši 550 000 Kč z celkových aktiv Fondu, včetně Podfondu.

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

### 6.16. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Splatný daňový základ	0	29 701



## ZDR, podfond Real Estate

Úprava daňového základu z minulého období	- 1485	0
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	0	1 485
Zaplacené zálohy	0	524
Nedoplatek DPPO	0	0
<b>Celková splatná daň</b>	<b>0</b>	<b>961</b>

**Splatná daň:** Podfond v roce 2025 neúčtoval o splatné dani po úpravě zisku po vypořádání daňových ztrát z předchozích let a úpravě o nedaňové náklady / výnosy, která vychází z interní kalkulače. Oficiální daňové přiznání bude dle zákona provedeno do konce června 2026 za předchozí rok daňovým poradcem. Podfond v roce 2024 účtoval o splatné dani ve výši 1 485 tis. Úprava daňového základu z minulého roku je tvořena narovnáním dohady na daň z příjmu za minulé období na podané přiznání z příjmu.

**Odložená daň:** Podfond v roce 2025 neúčtoval o odložené dani.

### 6.17. POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVANÝCH OPERACÍ

#### a) Nominální a reálné hodnoty pevných termínovaných operací

v tis. Kč	k 31.12.2025			k 31.12.2024		
	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota	Pohledávky	Závazky	Reálná hodnota
Termínované měnové operace	3 097 517	3 223 921	126 404	2 824 128	2 820 030	-4 097
<b>Celkem</b>	<b>3 097 517</b>	<b>3 223 921</b>	<b>126 404</b>	<b>2 824 128</b>	<b>2 820 030</b>	<b>-4 097</b>

Hodnoty pohledávek a závazků k 31.12.2025 vycházejí z přepočtu na čistou současnou hodnotu, nominální hodnota pohledávky je 3 356 010 tis. Kč.

#### b) Zbytková splatnost pevných termínovaných operací k 31.12.2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Bez specifikace	Celkem
Termínované měnové operace (pohledávky)	0	3 097 517	0	0	3 097 517
Termínované měnové operace (závazky)	0	3 223 921	0	0	3 223 921

## 7. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Závazky ke spřízněným osobám	2025	2024
------------------------------	------	------



## ZDR, podfond Real Estate

ZDR Investments SICAV a.s.	0	0
ZDR Investments investiční společnost a.s.	787	652
<b>Celkem</b>	<b>787</b>	<b>652</b>

K 31. 12. 2025 Podfond eviduje závazek za Fondem ve výši 60 Kč.

### 8. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

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

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami	0	437 904	0	437 904
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	2 156 948	2 156 948
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	6 657 565	6 657 565
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	141 413	141 413
<i>Z toho Pevné termínové operace s měnovými nástroji</i>	0	0	126 404	126 404
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>437 904</b>	<b>8 955 926</b>	<b>9 393 830</b>
Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Podřízené závazky	0	0	479 904	479 904
Ostatní pasiva a závazky	0	0	378 209	378 209
<i>Z toho Pevné termínové operace s měnovými nástroji</i>	0	0	127 400	127 400
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>858 113</b>	<b>858 113</b>

V průběhu roku 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

Aktiva a závazky, které nejsou přečtené na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.



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

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

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody. Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
<b>Pohledávky za bankami</b>	437 904		Reálné zůstatky účtů, kurzové sazby ke konci



ZDR, podfond Real Estate

			účetního období dle ČNB.
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	2 156 948	DCF	Bankovní sazby nově poskytnutých úvěrů (zdroj ČNB, systém časových řad ARAD) se pohybují se od 5,94 % p. a. do 4,01 % p. a. (pozn. kratší sazby jsou ve sledovaném období vyšší), použitá výše sazby se odvíjí od vyhodnocené bonity jednotlivých subjektů. V případě zápůjček v měně EUR se využívá identický zdroj, tzn. tržní data ze statistik ČNB.
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	6 657 565	Substanční metoda	Finanční výkazy k datu 31.12.2025, ceny za m <sup>2</sup> v příslušném regionu, tržní data.
<b>Pevné termínové operace s měnovými nástroji</b>	126 404	DCF	Kurz ČNB a kurz ECB.
<b>Závazky</b>			
<b>Závazky z dluhových cenných papírů</b>	607 304	Přecenění na reálnou hodnotu	Sazby PRIBOR dle ČNB.
<b>Závazky z přijatých půjček</b>	37 794		Reálný zůstatek jistiny a naběhlých úroků

Níže uvedené položky jsou oceněny externí znaleckou společností:

- Účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem

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



## 9. PŘEHLED FINANČNÍCH NÁSTROJŮ K 31.12.2025:

V tis. Kč	K 31.12.2025			K 31.12.2024		
	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
<b>Finanční aktiva:</b>						
Pohledávky za bankami	0	437 904	0	0	862 305	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	2 156 948	0	0	1 738 454	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	6 657 565	0	0	5 058 036
Ostatní aktiva	0	0	0	0	3 477	0
Terminované měnové operace	0	126 404	0	0	-4 097	0
Podřízené závazky	479 904	0	0	479 328	0	0
Ostatní závazky	378 209	0	0	249 665	0	0

Ostatní závazky představují zejména závazky z nesplácených kupních cen z pořízení obchodních podílů, závazky za dodavatele a ostatní provozní závazky.

V období nedocházelo k reklasifikacím a přesunům finančních nástrojů mezi kategoriemi.

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

V tis. Kč	K 31.12.2025			K 31.12.2024		
	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce	Využití FVTPL opce	Povinně ve FVTPL	Využití FVOCI opce
<b>Kategorie</b>						



## ZDR, podfond Real Estate

<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	0	-168 963	0	0	- 210 688	0
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem celkem</b>	0	0	464 773	0	0	397 290
<b>z toho vlivem změny tržních podmínek:</b>	0	0	464 773	0	0	397 290
<b>Z toho vlivem změny úvěrového rizika:</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Terminované měnové operace</b>	0	128 581	0	0	-28 574	0

Pokud není uveden vliv změny je přecenění způsobeno změnou tržních podmínek.

V tabulce výše nejsou zahrnuté výnosy/náklady z kurzových přepočtů v celkové výši -10 813 tis. Kč.

## 11. RIZIKA

### 11.1. TRŽNÍ RIZIKO

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

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

Mezi zásady a postupy pro řízení tržního rizika patří identifikace, měření, omezení, řízení, monitoring a kontrola a zátěžové testování. Identifikace tržních rizik je zaměřena na identifikaci a hodnocení příslušných faktorů, které mohou ovlivnit vývoj trhu a představovat případné riziko pro investory do daného sektoru. Pro měření tržních rizik se využívají metody a nástroje, včetně kvantitativních analýz, modelování rizik, hodnocení pravděpodobnosti výskytu rizika a jeho dopadu na investice. Důležitým prvkem měření tržních rizik je průběžné sledování trhu a jeho trendů tak, aby bylo možné rychle reagovat na změny a minimalizovat riziko ztráty kapitálu. Omezením v procesu řízení tržních rizik je myšleno dodržování zejména právních předpisů, požadavků regulátorů, interních limitů a celkové strategie Společnosti. Řízením tržních rizik je myšlena zpětnovazební reakce na aktuální tržní situace v kontextu s identifikovanými riziky. Monitoring řízení tržních rizik je proces průběžného sledování rizikových faktorů, které byly identifikovány a monitorování efektivity implementovaných opatření na

## ZDR, podfond Real Estate

minimalizaci těchto rizik. Hlavním cílem tohoto procesu je zajištění toho, že rizika jsou správně řízena a že jsou k dispozici všechny potřebné informace. Zátěžové testování je prováděno analýzou dopadu vybraných scénářů na celkovou hodnotu investičního portfolia Podfondu.

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

### Členění podle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní / Vliv přecenění půjček na RH	Celkem
<b>Pohledávky za bankami</b>	437 904	0	0	<b>437 904</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	3 504 636	3 049 731	103 198	<b>6 657 565</b>
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	994 270	1 265 876	-103 198	<b>2 156 948</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	140 590	823	0	<b>141 413</b>
Zůstatek k 31.12.2025	<b>5 077 400</b>	<b>4 316 430</b>	<b>0</b>	<b>9 393 830</b>
tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	85 434	55 372	0	<b>140 806</b>
<b>Výnosy z poplatků a provizí</b>	566	0	0	<b>566</b>
<b>Výnosy z přecenění na reálnou hodnotu</b>	367 252	0	0	<b>367 252</b>
<b>Ostatní provozní výnosy</b>	18 178			<b>18 178</b>
Zůstatek k 31.12.2025	<b>471 430</b>	<b>55 372</b>	<b>0</b>	<b>526 802</b>

### 11.2. CITLIVOSTNÍ ANALÝZA

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
<b>Riziko ceny obchodních podílů</b>	6 657 565 * 15 %	0	998 635
<b>Úrokové riziko úvěrů</b>	2 156 948 * 1 %	215 695	0
<b>Měnové riziko</b>	5 970 * 1 %	597	0

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.



## ZDR, podfond Real Estate

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

Následující tabulka vyjadřuje k 31. 12. 2025 citlivost tržní hodnoty nemovitostí v portfoliu Podfondu na změny v příjmech z pronájmů a výnosové míry nemovitostí.

		Nájemné		
		-5,0%	0,0%	5,0%
Yield	-0,5%	14 804 445	15 583 626	16 362 808
	0,0%	13 665 617	14 384 860	15 104 103
	0,5%	12 689 482	13 357 350	14 025 217

### 11.3. ÚVĚROVÉ RIZIKO

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

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

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

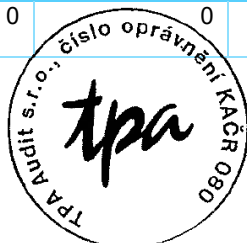
Dluhopisy nižší bonity obvykle reagují citlivěji na celou řadu faktorů, jako jsou například finanční situace emitenta, makroekonomická situace, úrokové sazby, komodity a jiné ekonomické veličiny a v neposlední řadě změna preferencí investorů. Riziko plyne i z případné podřízenosti dluhopisů, kde v případě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

Podfond nevyužívá žádné úrokové deriváty.

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

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a	437 904	0	0	0	0	437 904



## ZDR, podfond Real Estate

družstevními záložnami						
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	2 156 947	0	2 156 947
Ostatní aktiva	0	131 413	10 000	0	0	141 413
Zůstatek k 31.12.2025	437 904	131 413	10 000	2 156 947	0	2 736 264

Podfond neneviduje pohledávky po splatnosti.

### 11.4. MĚNOVÉ RIZIKO

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

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

Cílem řízení měnového rizika je minimalizace negativních dopadů fluktuací kurzů měn na výkonnost jednotlivých investic Podfondu a s tím související dopad na výslednou aktuální hodnotu investiční akcie příslušné třídy Podfondu.

Mezi zásady a postupy pro řízení měnového rizika patří identifikace faktorů, které by mohly mít negativní dopad na aktiva vedené v cizí měně, jejich monitoring a řízení. V rámci eliminace měnového rizika Společnost může při obhospodařování majetku Podfondu používat finanční deriváty, a to zpravidla v souvislosti se zajištěním proti úrokovým nebo měnovým rizikům (např. forward, swap). Obchody s finančními deriváty se uskutečňují zpravidla na měnových trzích.

Pro ohodnocení měnového rizika společnost využije zátěžového testování a použije scénáře související se změnou kurzu měn. Scénáře navrhuje oddělení risk managementu.

V tabulce je uvedena účetní hodnota peněžních aktiv a peněžních závazků Podfondu denominovaných v cizí měně ke konci účetního období:

Měna	Aktiva (tis. Kč)	Závazky (tis. Kč)
Měna EUR	5 159 068	150 082

### 11.5. RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Podfond k 31.12.2025 neneviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

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



## ZDR, podfond Real Estate

Mezi zásady a postupy pro řízení rizika likvidity patří Společností zavedený kontrolní mechanismus a dodržování interních likvidních limitů. Součástí kontrolního mechanismu je průběžná analýza likvidity aktiv Podfondu, kdy dochází ke kontrole likvidity jednotlivých aktiv nabytých v majetku Podfondu. Kontrola probíhá buď automaticky, a to v případě takových aktiv, které automatickou kontrolu umožňují nebo je prováděna kvalitativně oddělením risk managementu. Likvidita může být analyzována na základě maximálních lhůt stanovených smlouvami případně emisními podmínkami v kombinaci a expertním odhadem. Na pravidelné bázi dochází ke kontrole historického a budoucího inflow/outflow Podfondu z důvodu identifikace případných nových trendů. Je analyzována struktura a koncentrace investorů fondu s cílem určení „stáří“ kapitálu, a to primárně pro predikci případného outflow Podfondu. Na pravidelné bázi jsou monitorovány zůstatky (likvidní prostředky) na účtech Podfondu. Kontrola interních likvidních limitů u Podfondu probíhá na pravidelné bázi ve stanoveném časovém horizontu nebo ad hoc na základě rozhodnutí oddělení risk managementu. Statutem stanovená minimální hodnota likvidních prostředků může být dočasně zvýšená (doporučená likvidita) na základě rozhodnutí oddělení risk managementu a to např. na základě výskytu neočekávané situace.

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

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

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

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nespecifikováno	Celkem
Závazky z IA neemitovaných	79 133	0	0	0	79 133
Ostatní pasiva	59 062	190 220	49 794	0	299 076
Podřízené závazky	479 904	0	0	0	479 904
Výnosy a výdaje příštích období	278	169 679	0	0	169 957
Zůstatek k 31.12.2025	618 377	359 899	49 794	0	1 028 070

Podfond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. V průběhu účetního období nedošlo k porušení smluvních splatností u dluhů, tj. všechny závazky byly placeny řádně a včas.



## 12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Účetní závěrka k 31.12.2025 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

23. dubna 2026

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

