

VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

ZDR Public, podfond Real Estate

ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 31. PROSINCE 2025

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013, Nařízení (EU) č. 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	15
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	31
■ 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	34
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	39
■ Účetní závěrka	43

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

ZDR Public, podfond Real Estate, podfond ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále jen „Podfond“), zapsaný v seznamu investičních fondů s právní osobností vedeným Českou národní bankou dne 1.11.2019.

ISIN

CZ0008044658

Sídlo

Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 00

Další údaje

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

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

Název fondu

ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 24.10.2019, oddíl B, vložka 24824

IČO

086 31 000

Sídlo

Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 05

Podfondy

ZDR Public, podfond Real Estate

Další údaje

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

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

Statutární orgán Fondu

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

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

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

IČO

216 84 294

Sídlo

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

Uzavřené smlouvy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU
v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Portfolio manažerem Fondu byla po celé rozhodné období ZDR IS.

Stručný popis zkušeností a znalostí

ZDR IS se zabývá obhospodařováním investičních fondů od roku 2024.

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

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

Ing. David Čubr

Absolvoval podnikohospodářskou fakultu na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor podniková ekonomika a management. Během studií se účastnil projektu implementace business intelligence software v oddělení large corporates České spořitelny. Několik let pracoval ve finančních institucích na manažerských pozicích business controllingu a korporátního financování. V rámci skupiny ZDR Investments vykonával ke konci sledovaného období činnost skupinového CEO a v rámci ZDR IS působil v období od začátku roku do 23.12.2025 jako investiční manažer, poté jako investiční ředitel zodpovědný za správu majetku a řízení finančních aktiv.

Roman Latuske

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

E. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE Ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

V rozhodném období Investiční společnost ve vztahu k majetku Podfondu vykonávala tyto činnosti:

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

Výkonnost k 31. 12. 2025

	Výkonnost
1 měsíc	1,65 %
3 měsíce	2,45 %
6 měsíců	3,32 %
1 rok	6,27 %

V průběhu roku 2025 do majetku Podfondu přibýly 2 nové nemovitostní společnosti (FMZ Zeltweg GmbH a ZDR Retail Znojmo s.r.o.), přičemž meziročně vzrostla hodnota portfolia nemovitostí v majetku nemovitostních společností o 26,4 %. Podfondu se i nadále dařilo udržovat a navyšovat průměrnou zůstatkovou délku nájemních smluv (WAULT) na vysoké úrovni bezmála 6 let. Investiční akcie Podfondu za rok 2025 dosáhly zhodnocení 6,27 %.

F. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

G. ÚDAJE O OSOBE POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

H. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI, v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

I. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

V rozhodném období došlo ke změně členů Výboru odborníků.

J. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

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

K. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

L. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU, která je vyšší než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

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

M. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období vzrostla na 3 394 292 tis. Kč (2 701 701 tis. Kč v roce 2024). Jsou tvořena především úpisy investičních akcií do podfondu, poskytnutými úvěry a majetkovými účastmi ve společnostech.

N. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2025, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena</i> (v tis. Kč)	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2025</i> (v tis. Kč):
Ostatní aktiva:				
Bankovní účty		1,75%		59 361
Reverzní Repo úvěr		13,86%		470 368
Poskytnuté úvěry nebankovním subjektům		16,50%	522 018	559 943
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Absolutio Office Piešťany	2019	1,18%	44 574	40 180
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	1,39%	38 961	47 318
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	2,05%	29 968	69 680
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,61%	44 147	88 620
Účast s rozhodujícím vlivem -ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	5,05%	77 790	171 490
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,23%	30 290	109 700
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	1,50%	32 785	50 858
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Světlá s.r.o.	2021	1,55%	40 248	52 484
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,50%	27 139	50 770
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	2,83%	87 606	95 910
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	2021	4,64%	113 650	157 460
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	2,15%	47 768	73 024
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail TT s.r.o.	2021	1,50%	30 948	50 888
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Bohumín s.r.o.	2022	3,00%	73 123	101 975

Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Senec II s.r.o.	2021	3,97%	65 844	134 839
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Hluboká s.r.o.	2022	1,20%	31 752	40 602
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	2022	1,14%	27 213	38 820
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Šamorín s.r.o.	2022	2,64%	65 356	89 620
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Topolčany s.r.o.	2023	2,80%	43 248	95 120
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Senec s.r.o.	2023	2,63%	68 418	89 175
Účast s rozhodujícím vlivem – FMZ Villach GmbH	2024	3,41%	104 705	115 620
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.	2024	1,21%	35 539	41 240
Účast s rozhodujícím vlivem - FMZ Zeltweg GmbH	2025	1,09%	36 515	37 030
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Znojmo s.r.o.	2025	12,56%	424 152	426 200

O. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky za bankami (běžné účty)	1,75 %	0,53 %
Reverzní REPO	13,86 %	17,58 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	67,78 %	60,67 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	16,50 %	21,18 %
Ostatní aktiva	0,11 %	0,04 %

P. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,

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

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	977 209 382,70	3 749 743,05

Q. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

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

V roce 2025 bylo vydáno 513 137 755 ks investičních akcií a odkoupeno 263 559 354 ks investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu 2 099 207 692 ks investičních akcií Podfondu.

R. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 31. prosinci 2025 připadal na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,5287 Kč.

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

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

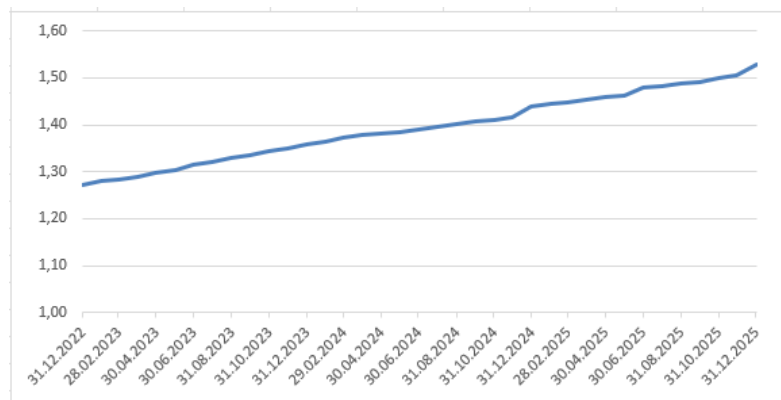
Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) / IA
31.12.2025	3 209 152 187,22	1,5287
31. 12. 2024	2 660 609 643,07	1,4385
31. 12. 2023	2 180 050 902,73	1,3569

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

U. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě – doplnit aktualizovaný



V. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFUNDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

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

Podfond nesleduje žádný index.

W. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

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

Za období 1. ledna 2025 – 31. prosince 2025 činily náklady na obhospodařování majetku Podfondu 44 417 tis. Kč. Z toho k 31.12.2025 nebylo zaplaceno 23 261 tis. Kč

Za období 1. ledna 2025 – 31. prosince 2025 činily náklady na výkonnostní odměnu 29 876 tis. Kč. Z toho nebylo zaplaceno k 31.12.2025 19 109 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2025 – 31. prosince 2025 činily náklady na výkon funkce depozitáře 2 420 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2025 zaplaceno 411 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2025 – 31. prosince 2025 činily náklady na služby auditora 352 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2025 zaplaceno 296 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2025 – 31. prosince 2025 činily náklady na služby administrátora 5 010 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2025 zaplaceno 2 446 tis. Kč.

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

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

Fond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance.

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

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

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

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

Z. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

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

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

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

Fond uzavírá buy-sell operace, a to v průměrné hrubé výši 507 500 000 Kč za rok 2025 (za rok 2024: 336 296 296 Kč), které tvoří 14,95 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2025.

Fond dále uzavírá i sell-buy operace, a to v průměrné hrubé výši 90 000 000 Kč za rok 2025 (za rok 2024: 43 000 000 Kč), které tvoří 2,65 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2025.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2025 byl nevyřádaný pouze jeden obchod s protistranou Česká spořitelna a.s. v objemu 470 000 000 Kč.

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

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

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

v členění podle měny kolaterálu;

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

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

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

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

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

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

Úschova kolaterálu obdržného Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Kolaterál je uschován u České spořitelny, a.s. ve výši 466 609 704,62 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

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

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

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká spořitelna, a.s.	18 564 686,10	100 %	0	100 %

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká spořitelna, a.s.	0	x	177 000	100 %

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

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

Rizika související s deriváty

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

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

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

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

Kvantitativní omezení
zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

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

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

Metody

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

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

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

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

BB. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU,

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2025 Aktiva v celkové výši 3 394 292 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 529 729 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 559 943 tis. Kč, hodnotou majetkových účastí ve společnostech ve výši 2 300 647 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 3 973 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2025 ve výši 3 394 292 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 3 209 152 tis. Kč, závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 131 723 a ostatními pasivy ve výši 53 417 tis. Kč.

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2025 účetní zisk ve výši 183 784 tis. Kč.

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

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

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

Nemovitostní společnost ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.

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

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

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

Nemovitost je od 1.1.2026 neobsazena.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 16.12. 2019. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Staré Město s.r.o.

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

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

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

Nemovitost je pronajata jedinému nájemci, smlouva se společností TEDi obchodní s.r.o.

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Čáslav s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Čáslav s.r.o., IČ: 017 58 004 (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 1 000,- Kč a byl splacen v plné výši 24.11.2016, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se na adrese Jeníkovská 2064, 286 01 Čáslav – Čáslav – Nové Město, okres Kutná Hora.

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

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

Nemovitost je pronajata 3 nájemcům PEPCO Czech Republic s.r.o., Super ZOO, a.s. a Takko Fashion, s.r.o.

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.

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

Pozemky ve vlastnictví ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. zahrnují parcelu 5750/139 (8,824 m², zastavěná plocha a nádvoří), která je zcela zastavěna hypermarketem Albert a přilehlým parkovištěm a parcelu 5750/135 (3,542 m², ostatní plocha). Obě parcely jsou registrovány na LV č. 10203, k.ú. Česká Lípa.

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Klatovy s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Klatovy s.r.o., IČ: 091 37 335 (dále jen „nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 1 000,- Kč a byl splacen v plné výši 5.5.2020, vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející se na adrese ul. 5. května 689, 339 01 Klatovy IV.

Pozemky ve vlastnictví ZDR Retail Klatovy s.r.o. zahrnují parcely 4135 (24 m², zastavěná plocha a nádvoří), 4917 (5,365 m², zastavěná plocha a nádvoří), 4940 (5 m², zastavěná plocha a nádvoří), 5980

(5 m², zastavěná plocha a nádvoří), 684/18 (764 m², ostatní plocha) a 684/19 (11,206 m², ostatní plocha) na kterých se nachází hypermarket Albert, přilehlé parkoviště a stavby technického vybavení.

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Kuřim s.r.o.

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

Pozemky nemovitostní společnosti jsou tvořeny 14ti pozemkovými parcelami, které tvoří dva souvislé celky, kdy jeden celek představuje parcely tvořící Obchodní centrum Kuřim a druhý celek představuje příjezdovou komunikaci k Obchodnímu centru Kuřim.

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

Užitná plocha objektu dle poskytnutých podkladů činí 3 689,40 m².

Předmětné nemovitosti jsou pronajímány 10ti nájemcům (společnostem BILLA, spol. s r.o., Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o., WIKY, spol. s r.o., BETA – RENT s.r.o., SUPER PET, a.s., TEDi obchodní

s.r.o., PEPCO Czech Republic s.r.o., VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o., paní Janě Jakešové a panu Václavu Hvězdovi).

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Púchov s.r.o.

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

Jedná se o pozemky nacházející se na severním okraji obce Púchov. List vlastnictví 4699, k. ú. Púchov.

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

Předmětné nemovitosti jsou pronajímány 4 nájemcům (společnostem TEDi Betriebs s.r.o., PLAČEK PREMIUM, s.r.o., PEMAS plus spol. s r.o., CERVA Slovensko, s.r.o.).

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o., IČO 018 24 881, vlastní nemovitosti nacházející se v ulici Zámecká, Světlá nad Sázavou. Jedná se o pozemky evidované na LV č. 3464, nacházející se v k.ú. Světlá nad Sázavou, obec Světlá nad Sázavou.

Jedná se o soubor staveb komerčního charakteru, které slouží především jako maloobchodní prostory.

Nákupní park tvoří tři samostatné stavby rozmístěné do tvaru „U“. Mezi stavbami je parkoviště. Stavba označená „SO 01“ je umístěna na západ a tvoří prodejnu Billa. Stavba označená „SO 02“ je umístěna na sever a tvoří ji prodejna KIK. Stavba označená „SO 03“ je umístěna na východ a tvoří ji ostatní prodejny. Nemovitosti byly postaveny v roce 2019.

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Netolice s.r.o.

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

Jedná se o pozemky nacházející se na Listu vlastnictví 2395, k.ú. Netolice, obec Netolice. Pozemky Netolice jsou tvořeny celkem 11 parcelami, které dohromady tvoří celek přibližně obdélníkového tvaru s plochou 5 504 m². Většina pozemků je zastavěná výše popsanými objekty a prostor mezi jednotlivými prodejny vyplňuje zpevněná plocha parkoviště a plocha zeleně.

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

Nemovitosti Netolice jsou pronajímány dvěma nájemcům (společnostem Penny Market s.r.o. a UNIPETROL RPA, s.r.o.) Objekt Penny marketu se pronajímá jednomu nájemci – Penny Market s.r.o. Jedná se o stavbu přibližně obdélníkového půdorysu, která disponuje velkoprostorovou prodejnou, skladovým, sociálním a administrativním zázemím a také řeznictvím se samostatným zázemím. Objekt je novostavbou, která byla dokončována na přelomu roku 2020 a 2021.

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Chodov s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Chodov s.r.o., IČ 10783750 (dále jen „nemovitostní společnost matka“), jejíž základní kapitál činí 1 000,- CZK a byl splacen v plné výši, vlastní nemovitostní společnost Retail Arena CHODOV, s.r.o., IČ: 01437691 (dále jen „nemovitostní společnost dcera“), jejíž základní kapitál činí 4 100 000,- CZK a byl splacen v plné výši, která vlastní nebytové jednotky v nemovitosti nacházející na adrese Praze 11, Chodov, na adrese Türkova 1272/7.

Předmětem stanovení reálné hodnoty je majetková účast v nemovitostní společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o., jejíž hlavní majetek tvoří nemovitostní společnost dcera, jejíž hlavní majetek tvoří stavby zapsané na LV č. 1786, k.ú. Chodov.

Pozemky, na kterých se předmětná nemovitost nachází, stejně jako přilehlé parkoviště a přístupové komunikace, jsou ve vlastnictví Městské části Praha 11. Pozemky parc. č. 2119/62, 2119/98 a 2119/99 v k.ú. Chodov o celkové výměře 5,783 m² jsou zcela zastavěny budovami ve vlastnictví společnosti Retail Arena CHODOV, s.r.o. a jsou na základě smlouvy č. 9387/N pronajaty přímo od městské části Praha 11 do 30/6/2035 s právem nájemce na prodloužení doby nájmu o dvacet let do 30/06/2055.

V předmětné nemovitosti představuje z větší části prodejnu sportovních potřeb, vč. skladů, sociálního zázemí a v menší míře obsahuje i kancelářské zázemí pronajaté jak hlavnímu nájemci DECASPORT s.r.o., tak společnosti BAUMAX ČR s.r.o.

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

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

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

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 30.4.2021. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec II s.r.o.

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

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Flex-space Plzeň s.r.o., je společnost, jejíž hlavní majetek tvoří nemovitosti zapsané na LV č. 8072, k.ú. Skvrňany, obec Plzeň, Česká republika. Tyto nemovitosti byly k datu ocenění pronajaty několika nájemcům.

Jedná se o administrativně skladový areál sestávající z dvojice stavebních objektů.

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

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

Objekt A

Administrativně skladový objekt představuje samostatně stojící stavbu situovanou v jižní části předmětného areálu. Konstrukčně i z hlediska funkčního využití lze objekt rozdělit do 3 částí. Celkový stavebně technický stav stavby je velmi dobrý až výborný (kolaudace v roce 2007). Užitná plocha Objektu A dle poskytnutých podkladů činí 3 484,00 m².

Jednotlivé prostory Objektu A jsou ke dni ocenění téměř plně pronajaty, a to celkem 4 různými nájemci za účelem provozování jejich podnikatelské činnosti.

Objekt B

Skladový objekt představuje samostatně stojící stavbu situovanou v severní části předmětného areálu. Jedná se o skladovou halu tvořenou ocelovým montovaným nosným systémem s opláštěním doplněnou o zděnou přístavbu administrativního, technického a sociálního zázemí. Celkový stavebně technický stav stavby je výborný (kolaudace v roce 2012). Užitná plocha Objektu B dle poskytnutých podkladů činí 3 172,00 m².

Objekt B je ke dni ocenění plně pronajat 2 různými nájemci za účelem provozování jejich podnikatelské činnosti.

Nemovitosti Plzeň jsou pronajímány 6 nájemci: společností MEA Metal Applications s.r.o., Xtek Europe, s.r.o., TaeguTec ČR s.r.o., SCHENKER spol. s r.o. a společností HRAL s.r.o.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail MLP s.r.o.

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

Tyto nemovitosti byly k datu ocenění pronajaty společností JYSK, s.r.o. (Poděbrady) a JYSK, s.r.o. a FAST ČR, a.s. (Mariánské Lázně).

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

Poděbrady

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

Mariánské Lázně

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

Poděbrady

Nemovitost zahrnuje jednopodlažní prodejnu nábytku s administrativním a skladovým zázemím. Konstrukčně se jedná o železobetonový skelet s plochou střechou a pláštěm tvořeným kombinací zateplených sendvičových panelů a skla (výlohy). Nemovitost je pronajata nájemci JYSK, s.r.o.

Mariánské Lázně

Retail park Mariánské Lázně zahrnuje prodejnu FAST ČR, a.s. (Planeo Elektro) situovanou v severní části areálu a prodejnu JYSK, s.r.o. situovanou v jižní části. Specifikace obou nemovitostí je obdobná a zahrnuje v obou případech jednopodlažní objekty s potřebným skladovým a administrativním zázemím. Nemovitost je k datu ocenění pronajata 2 nájemcům, FAST ČR, a.s. (Planeo Elektro) a JYSK, s.r.o.

Nemovitosti Poděbrady a Mariánské Lázně jsou pro účely ocenění Podfondu oceňovány výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail TT s.r.o.

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

Tanvald

Nemovitost je přízemní montovaná hala. Průčelí je prosklené. Hala je rozdělena na 4 maloobchodní jednotky, z nichž každá má samostatný vstup. Tanvald - Nemovitost je pronajímána šesti nájemcům: ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s., KiK textil a Non-Food spol. s r.o., Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o., SUPER PET, a.s., Alza.cz a.s. - Alza box.

Třemošná

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

Nemovitosti Tanvald a Třemošná jsou pro účely ocenění Podfondu oceňovány výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Bohumín s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Bohumín s.r.o. vlastní nemovitosti zapsané na LV č. 302, k.ú. Nový Bohumín. Nemovitosti Bohumín jsou umístěny při ulici 9. května.

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

Jedná se o novostavbu retailového objektu kolaudovanou v prosinci roku 2021. Jedná se o dva samostatné objekty umístěné blízko sebe. Celkem je tento objekt využíván devíti nájemci (3 využívají pravou menší část retail parku a 6 levou větší část). Obě části Retail Parku Bohumín mají obdélníkový půdorys a jsou převážně jednopodlažní (levá část objektu má v jedné z nájemních jednotek v rámci administrativního zázemí vestavěné druhé podlaží).

Nemovitosti Bohumín jsou pronajímány 12 nájemcům, a to společně PEPCO Czech Republic, s.r.o., KiK textil a Non-Food spol. s r.o., SUPER PET, a.s., dm drogerie market s.r.o., LPP Czech Republic s.r.o., Action Retail Czech s.r.o., SPORTISIMO s.r.o., LIMEX ČR, s.r.o., HP TRONIC Zlín, spol. s r.o., TextilEco a.s. a Zásilkovna s.r.o.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.5. 2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Hluboká s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Hluboká s.r.o. vlastní nemovitosti evidované na LV č. 3156, k.ú. Hluboká nad Vltavou, obec Hluboká nad Vltavou na adrese Lidická, 37341 Hluboká.

Nemovitost se rozkládá na parcelách evidované na LV č. 3156, k.ú. Hluboká nad Vltavou, obec Hluboká nad Vltavou.

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

Nemovitost tvoří sedm jednotek a je pronajata společností BILLA, spol. s r.o., Teta drogerie a lékárny ČR s.r.o., TRAFICON TOBACCO RETAIL s.r.o. SUPER PET, a.s., PEPCO Czech Republic s.r.o., Viridana s.r.o., Alza.cz a.s., TextilEco a.s. a Zásilkovna s.r.o.).

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.5.2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. vlastní budovu pro obchod č.p. 687 a přilehlé pozemky zapsané na LV č. 1237, k.ú. Velká Dobrá. Nachází se na adrese Unhošťská 687, Velká Dobrá.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 1237, katastrální území Velká Dobrá. Celková velikost pozemků je 5 078 m².

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

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

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. nabyt Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 5.5.2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Šamorín s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Šamorín s.r.o. vlastní Objekt OC Butikcenter (parcela č. 39/14) a objekt Cigáro (parcela č. 39/36) a přilehlé pozemky, zapsané na LV 4348, k.ú. Šamorín. Nemovitost Šamorín se nachází na adrese Kasárenská 41 na severozápadním konci obce Šamorín, cca 18 km jihovýchodně od hlavního města Bratislavy.

Nemovitosti se rozkládají na parcelách registrovaných na LV č. 4348 a 4387, katastrální území Šamorín.

Objekt OC Butikcenter je přízemní budova obdélníkového tvaru zahrnující 4 obchodní jednotky. Konstrukce objektu je železobetonová s pláštěm ze sendvičových panelů a plochou střechou pokrytou trapézovým plechem. V části střechy jsou světlíky. Část objektu směřující k parkovišti obsahuje skleněné výkladce tvořené trojsklem v hliníkových profilech. Zadní část objektu je určena pro zásobování a opatřena hliníkovými vraty pro každou jednotku. Vnitřní specifikace zahrnuje betonové

podlahy pokryté kombinací PVC, koberci a dlažbou, sádkartonové vnitřní příčky, vzduchotechniku, EPS a zářivková svítidla. Celková velikost pronajímatelných ploch je 3,003.70 m².

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

Objekt OC Butikcenter je plně pronajat 4 nájemcům – JYSK, s.r.o., PreSpanok s.r.o., GATE, a.s. a TEDi Betribs s.r.o. Objekt Cigáro představuje nově dokončenou nemovitost, která je pronajata 4 nájemcům – Molo, Siposova, Baby Home a Viet Home.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Šamorín s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 22.6.2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. vlastní supermarket TESCO na adrese Ludvíka Svobodu 1907/29, 969 01 Banská Štiavnica, zapsanou na LV 6298, k.ú. Banská Štiavnica.

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

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

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

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 20.7. 2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Topolčany s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Topolčany s.r.o., vlastní nemovitosti, zapsané na LV 6097, 6099, 6565 KÚ Topolčany.

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

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

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

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Topolčany s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu nemovitostí ze dne 16.2.2023. Nákup do nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec s.r.o.

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

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

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

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

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Senec s.r.o. nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 24.8.2023. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost FMZ Villach GmbH

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

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

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.

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

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

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

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost FMZ Zeltweg GmbH

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

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

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

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

100% obchodní podíl ve společnosti FMZ Alpha Immo GmbH nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 30.6. 2025. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Znojmo s.r.o.

Nemovitostní společnost ZDR Retail Znojmo s.r.o., IČ 05172357, jejíž základní kapitál činí 50.000,- CZK a byl splacen v plné výši, vlastní jednopodlažní nákupní centrum zapsané na LV č. 11770, k.ú. Znojmo - město. Nemovitost se nachází na adrese Dobšická 3929/4, Znojmo.

Nemovitost se rozkládá na parcelách registrovaných na LV č. 11770, katastrální území Znojmo - město. Zastavěná plocha činí 11 649 m².

Nemovitosti Znojmo jsou tvořeny třemi samostatnými budovami, a to samostatným objektem Nákupního centra, který je tvořen nepodsklepenou jednopodlažní stavbu ve tvaru písmene U, objekt je rozdělen do 22 prodejních jednotek, a dále samostatný objekt rychlého občerstvení KFC.

Nemovitost je pronajata pestrému mixu nájemců, celková pronajatá plocha činí 12.048 m².

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Znojmo s.r.o nabyl Fond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 24.11. 2025. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU

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

Členy Výboru odborníků jsou:

- Marek Pohl člen výboru odborníků od 1. 11. 2025
- Aleš Kadlečík člen výboru odborníků od 1. 11. 2025
- Jakub Štěpán člen výboru odborníků od 1. 11. 2025
-

C. ÚDAJE O PODSTATNĚ ZMĚNĚ V PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PENĚŽNÍCH TOKŮ SPOJENÝCH S DRŽENÍM NEMOVITOSTÍ NEBO S ÚČASTMI V NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH

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

D. ÚDAJE O ZAMÝŠLENÉM PRODEJI NEMOVITOSTI NEBO ÚČASTI V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI V DOBĚ DO 2 LET ODE DNE NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI NEBO PŘED UPLYNUTÍM PŘEDPOKLÁDANÉ DOBY INVESTICE

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

E. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii.

F. POPIS DŮVODŮ NEDODRŽENÍ INVESTIČNÍCH LIMITŮ, DOŠLO-LI K NĚMU V ROZHODNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

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

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

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Podfond v roce 2026 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2026 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií, tj. zejména investováním do nemovitostí v České a Slovenské republice se zohledněním principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků akcí, limity a výnosovým očekáváním investorů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfonde, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfonde.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONDU vyplyvajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

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

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

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

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

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

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

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Čestné prohlášení

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

Datum sestavení 29. dubna 2026

Podpis statutárního zástupce



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

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

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

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

Název produktu: ZDR Public, podfond Real Estate
Identifikační kód právnické osoby: LEI 315700Z2D9CRZU82ER32

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



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

Produkt prosazuje následující environmentální a sociální vlastnosti.

Environmentální:

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

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

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

Sociální:

- Zajištění bezpečnosti, zdraví a pohody uživatelů budov

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

● **Jaké výsledky měly ukazatele udržitelnosti?**

Ukazatel	Hodnota v roce 2025	Jednotka
Míra energetické intenzity	209,33	kWh/m ²
Míra spotřeby vody	0,24	m ³ /m ² /rok
Míra produkce obnovitelné energie	64 150	kWh/rok
Uhlíková stopa	6 433,56	t CO ₂ e
Úroveň bezpečnosti a pohodlí uživatelů	58,36 %	% 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

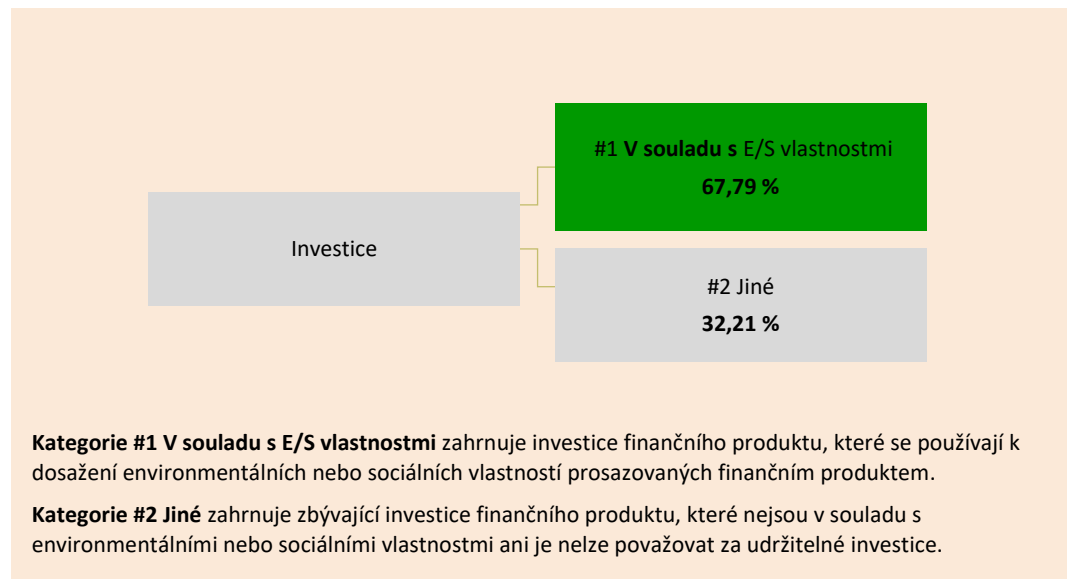
Největší investice	Odvětví	Aktiva v %	Země
ZDR Retail Topolčany s.r.o.	CZ-NACE : L68	5,69 %	Slovensko
ZDR Retail Senec II s.r.o.	CZ-NACE : L68	5,56 %	Slovensko
FMZ Villach GmbH	CZ-NACE : L68	5,49 %	Rakousko
ZDR Retail Chodov s.r.o.	CZ-NACE : L68	5,14 %	Česká republika
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	CZ-NACE : L68	4,35 %	Česká republika
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	CZ-NACE : L68	4,22 %	Česká republika
ZDR Retail Bohumín s.r.o.	CZ-NACE : L68	3,64 %	Česká republika
ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.	CZ-NACE : L68	3,45 %	Česká republika
ZDR Retail Kuřim s.r.o.	CZ-NACE : L68	3,40 %	Česká republika
ZDR Retail Senec s.r.o.	CZ-NACE : L68	3,40 %	Slovensko
ZDR Retail Klatovy s.r.o.	CZ-NACE : L68	3,37 %	Česká republika
ZDR Retail Šamorín s.r.o.	CZ-NACE : L68	2,48 %	Slovensko
FMZ Zeltweg GmbH	CZ-NACE : L68	2,44 %	Rakousko
ZDR Retail Hluboká s.r.o.	CZ-NACE : L68	2,32 %	Česká republika
ZDR Retail Netolice s.r.o.	CZ-NACE : L68	1,79 %	Česká republika



Jaký byl podíl investic souvisejících s udržitelností?

● *Jaká byla alokace aktiv?*

Alokace aktiv popisuje podíl investic do konkrétních aktiv.



● *V jakých hospodářských odvětvích byly investice provedeny?*

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



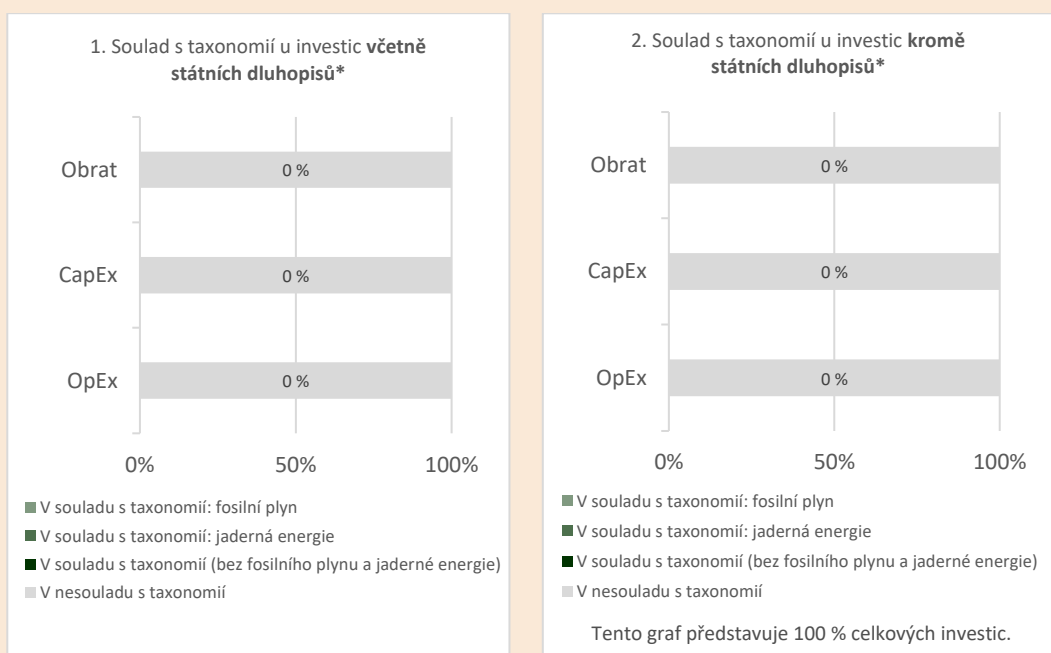
Do jaké míry byly udržitelné investice s environmentálním cílem v souladu s taxonomií EU?

0 %.

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

- Ano:
 - Fosilní plyn
 - Jaderná energie
- Ne

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



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

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

● **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?

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 referenčním období byla instalována fotovoltaická elektrárna na objektu Plzeň o instalovaném výkonu 318,2 kWp a u vybraných nemovitostí pokračoval proces environmentální certifikace, kdy například objekty v Klatovech a České Lípě získaly certifikaci BREEAM In-Use.



Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 1.1.2025 do 31.12.2025

Identifikace účetní jednotky

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

IČ: 08 63 10 00

Sídlo: Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1

Právní forma: Akciová společnost

Spisová značka: V 24824, rejstříkový soud v Praze

TPA Audit s.r.o.

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

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



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

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public 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 vlastního kapitálu 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 Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public 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 Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s. k 31.12.2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá Představenstvo Společnosti.

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

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

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

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



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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 představenstvo společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

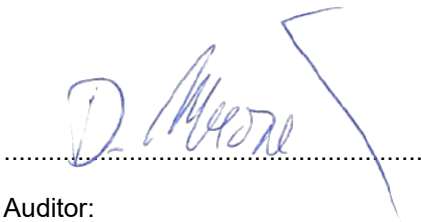


ZDR Public, podfond Real Estate společnosti ZDR Investments Public SICAV a.s.

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

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

V Praze dne 29.4.2026



Auditor:

Ing. David Mrozek

číslo oprávnění 2309 KAČR



TPA Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR

ZDR Public, podfond Real Estate

Účetní závěrka
k 31. prosinci 2025



ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2025

Aktiva				
tis. Kč.	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024	
3	Pohledávky za bankami	4	529 729	489 448
	a/ splatné na požádání		59 361	14 448
	b/ ostatní pohledávky		470 368	475 000
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	559 943	572 308
	b/ ostatní pohledávky		559 943	572 308
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	2 300 647	1 638 993
	b/ v ostatních subjektech		2 300 647	1 638 993
11	Ostatní aktiva	8	3 973	952
	a/ deriváty		3 750	0
	c/ zúčtování se státním rozpočtem		222	380
	d/ ostatní aktiva		1	572
AKTIVA CELKEM			3 394 292	2 701 701
Pasiva				
tis. Kč.	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024	
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	9	131 723	0
	b/ ostatní závazky		131 723	0
4	Ostatní pasiva	10	53 417	40 786
	a/ deriváty		0	933
	d/ ostatní pasiva		53 417	39 853
5	Výnosy a výdaje příštích období	11	0	306
12	Kapitálové fondy	12	2 525 667	2 160 908
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	12	499 701	355 985
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	12	183 784	143 716
Vlastní kapitál celkem			3 209 152	2 660 609
PASIVA CELKEM			3 394 292	2 701 701



Podrozvahové položky

tis. Kč	Poznámka a	31. prosince	
		2025	2024
3. Hodnoty předané k obhospodařování	13	3 394 292	2 701 701
4. Pohledávky z pevných termínových operací	14	980 959	669 587
8. Poskytnuté zástavy	12	2 048 195	1 435 179
Podrozvahová aktiva celkem		6 423 446	3 330 196

tis. Kč	Poznámka	31. prosince	
		2025	2024
2. Přijaté zástavy k úvěřům	12	559 943	572 308
3. Přijaté kolaterály	12	466 610	470 153
4. Závazky z pevných termínových operací	14	977 209	670 520
Podrozvahová pasiva celkem		2 003 762	1 712 981

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

tis. Kč.	Poznámka	2025	2024
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	22	58 381	56 621
2 Náklady na úroky a podobné náklady	23	-447	-149
5 Náklady na poplatky a provize	24	-1 106	-111
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	25	211 415	149 461
v tom : a/ nerealizovaný zisk nebo ztráta z přecenění investičních nástrojů a podílů		188 611	154 308
b/ realizovaný zisk nebo ztráta z prodeje investičních nástrojů a podílů		32 935	-7 716
7 Ostatní provozní výnosy	26	196	0
9 Správní náklady	27	-83 738	-62 082
b/ ostatní správní náklady		-83 738	-62 082
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		184 701	143 740
23 Daň z příjmů	29	-917	-24
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		183 784	143 716



1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

ZDR Public, podfond Real Estate, podfond ZDR Investments Public SICAV a.s., (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem Fondu do seznamu podfondů vedeného Českou národní bankou ke dni 1. listopadu 2019. Podfond je podfondem fondu ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále jen „Fond“).

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

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

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

Společnost zahájila vydávání investičních akcií Fondu dne 1. listopadu 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008044658. Ke dni 31. prosince 2025 Společnost eviduje 2 099 207 692ks (2024: 1 849 629 291 ks) vydaných investičních akcií Fondu.

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

Obhospodařovatelem Fondu byla v období od 01.08.2024 do 31.12.2025 ZDR Investments investiční společnost a.s., se sídlem Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1, IČO: 216 84 294 (dále jen „ZDR IS“) (CFIS a ZDR IS dále také jako „Společnost“).

ZDR IS je statutárním orgánem.

Administrátorem Fondu byla v období od 1.1.2024 do 31.07.2025 Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (dále jen „CFIS“).

V období od 31.07.2025 do 31.12.2025 byla Administrátorem Fondu QI investiční společnost, a.s. se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČ: 27911497 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11985 (dále jen „QIIS“).

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

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

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

(c) Výnosové a nákladové úroky

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

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

d) Výnosové poplatky a provize

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

e) Výnosy z dividend

Dividendové výnosy jsou účtovány k datu účinnosti nároku na jejich výplatu (datum ex-dividend). Dividendové výnosy ze zahraničních cenných papírů jsou zachyceny před odpočtem srážkové daně. V situaci, kdy je podíl na zisku z emitovaného nástroje, který na straně emitenta nesplňuje podmínky pro vykázání jako kapitálový nástroj, budou tyto výplaty vykázány jako finanční výnos obdobný úrokovému (tj. výnos z dluhového nástroje), pokud Fond bude mít k datu výplaty podílu tyto informace k dispozici. Výnosy z dividend jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

f) Finanční nástroje

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

Klasifikace finančních aktiv Fondu je založena na

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

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

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

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

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

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázané v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

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

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

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

Prvotní zaúčtování

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

Oceňování

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

Zisky a ztráty z následného přecenění

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

Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv v důsledku očekávaných úvěrových ztrát (impairment)

Vzhledem k tomu, že všechna finanční aktiva Fondu jsou vykázána v reálné hodnotě, tak Fond nevykazuje ztrátu ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát.

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Fond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve výkazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši. Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány jsou uvedeny u bodě 24.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Investice do majetkových účastí

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

iii. Smlouvy o financování cenných papírů

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

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

iv. Finanční deriváty

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

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

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

v. Emitované investiční akce vydávané fondem na účet podfondu

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

vi. Pohledávky

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

vii. Finanční závazky

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

g) Tvorba rezerv

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

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

(h) Použití odhadů

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

(i) Přepočítání cizí měny

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

(j) Daň z příjmů a odložená daň

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

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

j) Daň z příjmů a odložená daň (pokračování)

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

Odložená daň se vykazuje u přechodných kladných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložený daňový závazek je zachycen ve výši, ve kterém by byl pravděpodobně možno realizován v budoucnosti.

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

(k) Daň z přidané hodnoty

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

(l) Spřízněné strany

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

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

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

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 22 přílohy.



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(m) Položky z jiného účetního období

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

(n) Změna účetních metod platná pro běžné účetní období

Fond v roce 2025 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

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

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

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

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

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

Roční zdokonalení účetních standardů IFRS (11.díl)

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

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

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



Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které již byly přijaty Evropskou unií:
(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

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

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

Novelizace IFRS 7 řeší zveřejňování

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

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

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

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

i. IFRS 18 Presentace a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

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

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

ii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

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

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

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

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

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

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

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(p) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním investičních akcií jsou vykazovány ve fondovém kapitálu Fondu. Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady podílníků jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

(q) Následné události

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

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



3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

i. Oceňování nemovitostí a majetkových účastí

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

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

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

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

- a) určit hodnotu nemovitostí v majetku Fondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Fond účast,
- b) zabezpečit určení hodnoty účasti Fondu v nemovitostní společnosti.

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

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

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



3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY (POKRAČOVÁNÍ)

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

ii. Posouzení obchodních modelů

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

v

iii. Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 26.

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Běžné účty u bank	59 361	14 448
Poskytnuté úvěry - buy/sell operace	470 368	475 000
Celkem	529 729	489 448

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Dlouhodobé úvěry	559 943	572 308
Celkem	559 943	572 308

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 26 přílohy.

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



ZDR Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2025 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč (není-li uvedeno jinak)

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2025						
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	500 000 EUR	100%	100%	40 180
ZDR Retail Staré Město s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	47 318
ZDR Retail Čáslav s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	69 680
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	171 490
ZDR Retail Klatovy s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	109 700
ZDR Retail Kuřim s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	88 620
ZDR Retail Púchov s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	50 858
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	100%	100%	52 484
ZDR Retail Netolice s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	50 770
ZDR Retail Chodov s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	95 910
ZDR Retail Senec II s.r.o.	Bratislava	pronájem nemovitostí	1 156 000 EUR	100%	100%	134 839
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	157 460
ZDR Retail MLP s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	73 024
ZDR Retail TT s.r.o.*	Praha 1	Pronájem nemovitostí	200	100%	100%	50 888
ZDR Retail Bohumín s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	101 975
ZDR Retail Hluboká s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	40 602
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	38 820
ZDR Retail Šamorín s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	89 620
ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	32 024
ZDR Retail Topoľčany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	95 120
ZDR Retail Senec s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	6 639 EUR	100%	100%	89 175
FMZ Villach GmbH	Klagenfurt	pronájem nemovitostí	35 000 EUR	100%	100%	115 620
ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	41 240
FMZ Zeltweg GmbH	Klagenfurt	pronájem nemovitostí	35 000 EUR	100%	100%	37 030
ZDR Retail Znojmo s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	50	100%	100%	426 200
Celkem						2 300 647

* Společnost je auditovaná.

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



ZDR Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

tis. Kč (není-li uvedeno jinak)						
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2024						
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	500 000 EUR	100%	100%	46 070
ZDR Retail Staré Město s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	48 265
ZDR Retail Čáslav s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	56 230
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	147 000
ZDR Retail Klatovy s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	93 750
ZDR Retail Kuřim s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	61 930
ZDR Retail Púchov s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	45 708
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	100%	100%	50 640
ZDR Retail Netolice s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	44 390
ZDR Retail Chodov s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	97 470
ZDR Retail Senec II s.r.o.	Bratislava	pronájem nemovitostí	1 156 000 EUR	100%	100%	121 419
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	137 350
ZDR Retail MLP s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	65 510
ZDR Retail TT s.r.o.*	Praha 1	Pronájem nemovitostí	200	100%	100%	46 919
ZDR Retail Bohumín s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	93 950
ZDR Retail Hluboká s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	42 082
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	30 590
ZDR Retail Šamorín s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	78 230
ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	29 606
ZDR Retail Topoľčany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	80 340
ZDR Retail Senec s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	6 639 EUR	100%	100%	81 405
FMZ Villach GmbH	Klagenfurt	pronájem nemovitostí	35 000 EUR	100%	100%	104 909
ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	35 230
Celkem						1 638 993

* Společnost je auditovaná.

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



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**a) Nemovitostní společnost ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majtkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 1 510 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	1 550 811 EUR	1 479 392 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	1 561 013 EUR	1 469 189 EUR

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 1 799 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	1 840 382 EUR	1 757 298 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	1 859 737 EUR	1 741 657 EUR



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**b) Nemovitostní společnost ZDR Retail Staré Město s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Staré Město s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 40 427 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	42 323 000 CZK	38 532 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	42 000 000 CZK	38 968 000 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 41 927 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	43 764 000 CZK	40 091 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	43 545 000 CZK	40 425 000 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**c) Nemovitostní společnost ZDR Retail Čáslav s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Čáslav s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 79 479 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	81 483 000 CZK	77 475 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	82 654 000 CZK	76 540 000 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 68 678 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	70 189 123 CZK	67 166 923 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	71 435 774 CZK	66 124 767 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**d) Nemovitostní společnost ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 230 621 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	236 419 000 CZK	224 823 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	239 452 000 CZK	222 421 000 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 211 042 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	215 221 636 CZK	206 861 634 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	219 212 103 CZK	203 459 756 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**e) Nemovitostní společnost ZDR Retail Klatovy s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Klatovy s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 184 166 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	188 803 000 CZK	179 529 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	191 692 000 CZK	177 211 000 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 173 622 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	176 881 079 CZK	170 363 668 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	180 860 066 CZK	166 939 554 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**f) Nemovitostní společnost ZDR Retail Kuřim s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 186 110 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	189 050 400 CZK	183 159 426 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	193 710 272 CZK	179 099 843 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 169 088 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	174 397 848 CZK	167 832 888 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	175 498 339 CZK	163 135 950 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**g) Nemovitostní společnost ZDR Retail Púchov s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Púchov s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 2 726 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	2 828 tis. EUR	2 623 tis. EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	2 831 tis. EUR	2 629 tis. EUR

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 2 587 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	2 688 tis. EUR	2 485 tis. EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	2 684 tis. EUR	2 496 tis. EUR



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**h) Nemovitostní společnost ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 83 254 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	85 559 000 CZK	80 950 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	86 424 000 CZK	80 311 000 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 79 890 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	82 771 000 CZK	77 009 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	82 878 000 CZK	77 114 000 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**i) Nemovitostní společnost ZDR Retail Netolice s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 97 590 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	98 830 000 CZK	96 340 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	101 390 000 CZK	94 060 000 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 96 519 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	97 676 577 CZK	95 361 952 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	100 290 522 CZK	93 025 746 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**j) Nemovitostní společnost ZDR Retail Chodov s.r.o**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2025 oceněna na 11 588 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	11 963 000 EUR	11 213 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 063 000 EUR	11 149 000 EUR

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 11 518 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	11 715 108 EUR	11 320 532 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 044 932 EUR	11 028 982 EUR



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**k) Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec II s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Senec II s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 12 544 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	12 936 tis. EUR	12 152 tis. EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 991 tis. EUR	12 129 tis. EUR

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 12 365 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	12 716 tis. EUR	12 014 tis. EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 793 tis. EUR	11 966 tis. EUR



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**I) Nemovitostní společnost ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Flex-space Plzeň s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 237 940 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	237 140 000 CZK	237 730 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	247 390 000 CZK	229 200 000 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 230 148 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	234 412 825 CZK	225 883 575 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	239 737 733 CZK	221 624 316 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**m) Nemovitostní společnost ZDR Retail MLP s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail MLP s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost **JYSK Poděbrady** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 32 082 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025 - JYSK Poděbrady

Změna parametru	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
	o 2,5 %	o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	33 174 000 CZK	30 989 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	-0,25 %	0,25 %
míra kapitalizace	33 221 000 CZK	31 018 000 CZK

2024

Nemovitost **JYSK Poděbrady** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 32 151 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024 - JYSK Poděbrady

Změna parametru	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
	o 2,5 %	o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	32 716 428 CZK	31 585 221 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o	Nepříznivý dopad o
	-0,25 %	0,25 %
míra kapitalizace	33 349 692 CZK	31 037 345 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**m) Nemovitostní společnost ZDR Retail MLP s.r.o. (pokračování)****2025**Nemovitost **Mariánské Lázně** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 68 714 tis. CZK.**Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025 - Mariánské Lázně**

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	70 432 000 CZK	66 995 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	71 392 000 CZK	66 230 000 CZK

2024Nemovitost **Mariánské Lázně** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 64 315 tis. CZK.**Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024 - Mariánské Lázně**

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	65 391 723 CZK	63 238 234 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	66 878 615 CZK	61 943 028 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**n) Nemovitostní společnost ZDR Retail TT s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail TT s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost **Tanvald** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 55 710 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025 - Tanvald

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	57 586 000 CZK	53 834 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	57 762 000 CZK	53 800 000 CZK

2024

Nemovitost **Tanvald** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 53 895 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024 - Tanvald

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	55 722 000 CZK	52 068 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	55 844 000 CZK	52 079 000 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**n) Nemovitostní společnost ZDR Retail TT s.r.o. (pokračování)****2025**

Nemovitost **Třemošná** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 27 220 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025 - Třemošná

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	28 183 000 CZK	26 257 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	28 224 000 CZK	26 285 000 CZK

2024

Nemovitost **Třemošná** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 26 244 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024 - Třemošná

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	27 130 000 CZK	25 357 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	27 230 000 CZK	25 328 000 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**o) Nemovitostní společnost ZDR Retail Bohumín s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 8 211 tis. EUR, tj. 198 689 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	8 522 274 EUR	7 900 854 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	8 527 067 EUR	7 918 618 EUR

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 8 185 tis. EUR, tj. 206 132 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	210 039 827 CZK	202 121 361 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	213 950 806 CZK	198 867 484 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**p) Nemovitostní společnost ZDR Retail Hluboká s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 126 979 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	130 649 000 CZK	123 309 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	132 006 000 CZK	122 324 000 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 133 995 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	139 123 000 CZK	129 423 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	139 977 000 CZK	128 987 000 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**q) Nemovitostní společnost ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 69 492 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	71 235 000 CZK	67 748 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	72 369 000 CZK	66 836 000 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 65 351 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	66 571 202 CZK	64 131 486 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	68 050 439 CZK	62 858 445 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**r) Nemovitostní společnost ZDR Retail Šamorín s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Šamorín s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 5 610 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	5 740 000 EUR	5 461 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	5 805 000 EUR	5 410 000 EUR

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 5 262 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	5 369 726 EUR	5 153 643 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	5 454 779 EUR	5 081 668 EUR



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**s) Nemovitostní společnost ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 1 854 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	1 905 403 EUR	1 802 603 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	1 921 835 EUR	1 790 844 EUR

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 1 785 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	1 829 000 EUR	1 742 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	1 849 000 EUR	1 725 000 EUR



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**t) Nemovitostní společnost ZDR Retail Topolčany s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Topolčany s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 12 830 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	13 000 000 EUR	12 650 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	13 300 000 EUR	12 390 000 EUR

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 12 305tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	12 481 388 EUR	12 128 004 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 753 615 EUR	11 886 719 EUR



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**u) Nemovitostní společnost ZDR Retail Senec s.r.o.**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Senec s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 7 661 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	7 962 856 EUR	7 358 692 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	7 955 738 EUR	7 386 900 EUR

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 7 600 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	7 928 000 EUR	7 273 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	7 888 000 EUR	7 333 000 EUR



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**v) Nemovitostní společnost FMZ Villach GmbH**

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti FMZ Villach GmbH k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 12 380 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	12 600 000 EUR	12 150 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 920 000 EUR	11 880 000 EUR

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 12 143 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	12 552 000 EUR	11 734 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 656 000 EUR	11 671 000 EUR



w) Nemovitostní společnost ZDR Retail Velké Meziříčí

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Velké Meziříčí k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 188 327 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	198 858 000 CZK	177 796 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	195 553 000 CZK	181 617 000 CZK

2024

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2024 oceněna na 186 672 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	192 814 460 CZK	180 528 689 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2024

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	193 844 567 CZK	180 010 854 CZK



x) Nemovitostní společnost FMZ Zeltweg GmbH

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti FMZ Zeltweg GmbH k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 5 490 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	5 540 000 EUR	5 440 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	5 740 000 EUR	5 260 000 EUR

y) Nemovitostní společnost ZDR Retail Znojmo s.r.o.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Znojmo s.r.o. k 31. 12. 2025 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

2025

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2025 oceněna na 31 500 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	32 100 000 EUR	30 900 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2025

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	32 800 000 EUR	30 300 000 EUR



ZDR Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Kladná reálná hodnota derivátů	3 750	0
Pohledávka z daně z příjmů	222	380
Pohledávky z obchodních vztahů	1	572
Celkem	3 973	952

Fond uzavřel dne 17. prosince 2025 měnové swapy – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obou obchodů 14. ledna 2026. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

8 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Přijaté úvěry a půjčky	131 723	0
Celkem	131 723	0

Dne 19.12.2025 byla uzavřena smlouva o úvěru mezi ZDR Investment Public SICAV a.s., jednajícím na účet podfondu ZDR Public, podfond Real Estate a společností ZDR Retail Znojmo, s.r.o. (pův. název GHERKIN, s.r.o.) na celkovou částku 5 422 288,81 EUR se splatností dne 31.12.2030. Naběhlý úrok ke dni 31.12.2025 činí 10.696,02 EUR.

9 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Dohadné účty pasivní	45 699	38 346
Odložený daňový závazek	917	0
Záporná reálná hodnota derivátů	0	933
Závazky z obchodního styku	6 801	1 507
Celkem	53 417	40 786

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2025 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 296 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 286 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 23 261 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 19 217 tis. Kč), výkonnostní odměnu ve výši 19 109 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 16 972 tis. Kč) a odměnu Depozitáři ve výši 205 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 158 tis. Kč) a náklady na administraci ve výši 2 446 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 713 tis. Kč) a náklady na ocenění obchodních podílů ve výši 502 tis. Kč.

Dodavatelské závazky k 31. prosinci 2025 představují závazky z titulu dosud neuhrazených dodavatelských faktur ve výši 1 883 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 1 507 tis. Kč) a transakční náklady k pořízení nemovitostní společnost ZDR Retail Znojmo s.r.o.

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2025 a k 31. prosinci 2024 obsahují závazky po splatnosti do max. 2 měsíců.



ZDR Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

10 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31.12.2025	31.12.2024
Výdaje příštích období	0	306
Celkem	0	306

11 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31. prosinci 2025 vykázal základ pro výpočet daně z příjmu ve výši 441 tis. Kč. Tento byl v plné výši započten s daňovou ztrátou z minulých období. Rezerva na daň tedy k 31.12.2025 nebyla kalkulována.

12 FONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Čistá aktiva/Fondový kapitál (tis. Kč)	3 209 152	2 660 610
Počet vydaných investičních akcií/podílových listů (kusy)	2 099 207 692	1 849 629 291
Čistá aktiva/Fondový kapitál na 1 investiční akcií/podílový list (CZK)	1,5287	1,4385

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

Investiční akcie jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě Fondového kapitálu Fondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	Počet investičních akcií/podílových listů	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. lednu 2025	1 849 629 291	2 160 908
Prodané investiční akcie/podílové listy	513 137 755	751 780
Odkoupené investiční akcie/podílové listy	-263 559 354	-387 022
Oceňovací rozdíl		0
Zůstatek k 31. prosinci 2025	2 099 207 692	2 525 667

tis. Kč	Počet investičních akcií/podílových listů	Kapitálové fondy
Zůstatek k 1. lednu 2024	1 606 686 414	1 824 066
Prodané investiční akcie/podílové listy	413 280 079	573 053
Odkoupené investiční akcie/podílové listy	-170 337 202	-236 210
Oceňovací rozdíl		0
Zůstatek k 31. prosinci 2024	1 849 629 291	2 160 908



ZDR Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

11 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Rozdělení zisku

Zisk za rok 2025 ve výši 183 784 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků minulých období.

Zisk za rok 2024 ve výši 143 716 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků minulých období.

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2025

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2025	2 160 909	355 985	143 716	2 660 610
Rozdělení výsledku hospodaření	0	143 716	-143 716	0
Prodej podílových listů	751 780	0	0	751 780
Odkup podílových listů	-387 022	0	0	-387 022
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	183 784	183 784
Zůstatek k 31. prosinci 2025	2 525 667	499 701	183 784	3 209 152

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2024

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	1 824 066	224 666	131 319	2 180 051
Rozdělení výsledku hospodaření	0	131 319	-131 319	0
Prodej podílových listů	573 053	0	0	573 053
Odkup podílových listů	-236 210	0	0	-236 210
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	143 716	143 716
Zůstatek k 31. prosinci 2024	2 160 909	355 985	143 716	2 660 610



12 PŘIJATÉ A POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

tis. Kč	31. 12. 2025Pr	31. 12. 2024
Poskytnuté zástavy	2 048 195	1 435 179
Podrozvahová aktiva celkem	2 048 195	1 435 179
Přijaté zástavy k úvěrům	559 943	572 308
Přijaté zástavy – kolaterály - cenné papíry	466 610	470 153
Podrozvahová pasiva celkem	1 026 553	1 042 461

Fond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru ve formě CP v hodnotě 466 610 tis. Kč (31. 12. 2024: 470 153 tis. Kč).

Přijaté zajištění k poskytnutým úvěrům dceřiným společnostem jsou ve formě blanco směnek.

Poskytnuté zástavy představují hodnotu zastavených podílů obchodních společností ve prospěch bank, poskytnutých na zajištění investičních úvěrů. Obchodní podíly jsou zastaveny ve prospěch České spořitelny, a.s. a Československé obchodní banky, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. a Raiffeisenbank a.s. a Tatra banka a.s. a Všeobecná úvěrová banka a.s.

13 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Fondu v celkové výši 3 394 292 tis. Kč k 31. prosinci 2025 (2024: 2 707 701 tis. Kč) obhospodařovala CFIS) obhospodařuje ZDR IS.

14 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI

tis. Kč	31. prosince 2025			31. prosince 2024		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	980 959	-977 209	3 750	669 587	-670 520	-933
Celkem	980 959	-977 209	3 570	669 587	-670 520	-933

Fond uzavřel dne 17.12.2025 měnové swapy – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání všech obchodů 14. ledna 2026. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.



15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2025	2024
Úroky z buy/sell operací	18 565	21 697
Úroky z maržových účtů	12	34
Úroky z termínovaných vkladů	2 528	687
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	37 276	34 203
Celkem	58 381	56 621

16 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2025	2024
Úroky bankovní	0	92
Úroky sell/buy operace	177	16
Úroky z maržových účtů	11	41
Úroky z přijatých úvěrů a zápůjček	259	0
Celkem	447	149

17 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2025	2024
Bankovní poplatky	27	24
Ostatní poplatky	1 079	87
Celkem	1 106	111

18 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2025	2024
Zisk/ztráta z derivátových operací	37 618	-2 828
Zisk/ztráta z kurzových rozdílů	-10 132	2 869
Zisk/ztráta z přecenění obchodních podílů a majetkových účastí	175 214	149 420
Zisk/ztráta z přecenění pohledávek a úvěrů	8 715	0
Celkem	211 415	149 461

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Jiné provozní výnosy	196	0
Celkem	196	0



ZDR Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

20 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	2024
Náklady na statutární audit	352	355
Náklady na právní, daňové a ostatní poradenství	22	108
Náklady na obhospodařování	44 416	36 306
Náklady na výkonnostní odměnu	29 876	21 310
Náklady na administraci	5 010	1 713
Náklady na služby Depozitáře	2 420	1 912
Daně a ostatní poplatky	0	2
Ostatní správní náklady	1 642	376
Celkem	83 738	62 082

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

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

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



21 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2025	2024
Daň splatná za běžné účetní období	0	24
Odložená daň	917	0
Celkem	917	24

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2025	2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	184 701	143 740
Položky upravující základ daně		
Položky zvyšující základ daně	10 020	0
Náklady spojené s držbou obchodních podílů	0	0
Částky snižující výsledek hospodaření nezachycené v účetnictví	-719	-387
Položky snižující základ daně-nedaňové výnosy	-193 561	-149 420
Podíl na zisku/ztrátě z majetkových účastí (ekvivalence)	0	0
Příjmy nezahrnované do základu daně (přijaté dividendy)	0	0
Základ daně	441	-6 067
Použití daňových ztrát z předchozích období	-441	0
Odečet bezúplatných plnění (dary)	0	0
Upravený základ daně	0	-6 067
Sazba daně v %	5%	5%
Daň z příjmů za běžné období	0	0
Samostatný základ daně		
Sazba daně v %	15%	15%
Daň ze samostatného základu daně	0	0
Daň splatná za běžné účetní období celkem	0	0



ZDR Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

22 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o.	39 838	45 313
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	33 638	30 383
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o.	14 963	16 006
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o.	112 151	112 042
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Senec II s.r.o. (před fúzí ZDR Holdco Senec s.r.o.)	69 929	76 534
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	9 613	9 409
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o.	46 153	47 076
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o.	29 063	28 000
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	9 245	9 704
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Senec s.r.o.	31 268	30 652
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Topolčany s.r.o.	95 817	96 583
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.	40 666	70 606
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail FMZ Weltweg GmbH	27 601	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	42 370	36 188
Přijatý úvěr ZDR Retail Znojmo s.r.o.	131 723	

tis. Kč	2025	2024
Výnosy		
Úrokové výnosy	37 276	34 204
Výnosy z dividend	0	0
Náklady		
Nákladové úroky z úvěru	259	0
Poplatky za obhospodařování	74 292	57 617
Administrace	0	0

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.



ZDR Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

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

V roce 2025 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 74 292 tis. Kč (2024: 57 617 tis. Kč), hrazené Fondem.

V roce 2025 realizoval Podfond náklady z přijatého úvěru – ZDR Retail Znojmo s.r.o. ve výši 259 tis. Kč.

22 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Výnosy z úroků a podobné výnosy	46 468	45 232	11 913	11 389	58 381	56 621
Náklady na úroky	-447	-149	0	0	-447	-149
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-1 104	-111	0	0	-1 104	-111
Zisk nebo ztráta z finančních operací	143 938	92 384	67 477	57 257	211 415	149 641
Ostatní provozní výnosy	196	0	0	0	196	0
Ostatní provozní náklady	0	0	0	0	0	0
Správní náklady	-83 738	-62 074	0	-8	-83 738	-62 082
Daň z příjmu-odložená	-917	0	0	0	-917	0



24 KOMPENZACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. 12. 2025				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	3 750	0	3 750	0		3 750

31.12.2024				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Záporné hodnoty finančních derivátů	-933	0	-933	0		-933

Fond používá při obchodování s cennými papíry měnové a úrokové swapy a forwardy. K 31. prosinci 2025 vykazuje Fond dva uzavřené měnové swapy s datem vypořádání obchodu v roce 2026. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávky a závazky související s těmito obchody.



25 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Fond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Závazky

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2025			
Pohledávky za bankami	529 729	0	529 729
Pohledávky za nebankovními subjekty	559 943	0	559 943
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 300 647	0	2 300 647
Ostatní aktiva – provozní pohledávky	1	0	1
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	3 750		3 750
Závazky vůči nebankovním subjektům		-131 723	-131 723
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-6 801	-6 801
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	0	0
Celkem	3 394 070	-138 524	3 255 546

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	489 448	0	489 448
Pohledávky za nebankovními subjekty	572 308	0	572 308
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 638 993	0	1 638 993
Ostatní aktiva – provizní pohledávky	572	0	572
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-1 507	-1 507
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	-933	-933
Celkem	2 701 321	-2 440	2 698 881



26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají také znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.), oceňovací modely třetích stran a interní modely Administrátora – podrobněji v bodě 29 (c).

(a) Peníze a peněžní ekvivalenty

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

(b) Nástroje peněžního trhu

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

(c) Deriváty

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

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



26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

(g) Ostatní aktiva a závazky

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(h) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

Reálná hodnota nemovitosti určených k pronájmu se stanovuje metodou výnosovou. U nemovitostí, které nejsou určeny k dalšímu pronajímání, nebo pronájem není hlavním ekonomickým aspektem jejich držení, stanovuje se reálná hodnota metodou porovnávací.

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

Pro ocenění úvěrů poskytnutých do nemovitostních SPV vlastněných (pod)fondem nejméně z 90 % se používá metoda očekávaných budoucích splátek úvěru diskontovaných standardně používanou bezrizikovou úrokovou křivkou navýšenou o příslušnou kreditní marži podle ratingu společnosti. Nemovitostním SPV je paušálně přisouzen rating BBB-.

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

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



26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2025				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	529 729	0	529 729
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	559 943	559 943
Účasti s rozhodující vlivem	0	0	2 300 647	2 300 647
Kladná hodnota derivátů	0	0	3 750	3 750
Ostatní aktiva – ostatní provozní pohledávky	0	0	1	1
Celkem	0	529 729	2 864 341	3 394 070
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky vůči nebankovním subjektům			-131 723	-131 723
Ostatní pasiva – ostatní provozní závazky	0	0	-6 801	-6 801
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	0	0	0
Celkem	0	0	-138 524	-138 524

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2024				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	489 448	0	489 448
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	572 308	572 308
Účasti s rozhodující vlivem	0	0	1 638 993	1 638 993
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	0	572	572
Celkem	0	489 448	2 211 873	2 701 321
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Ostatní pasiva – ostatní provozní závazky	0	0	1 507	1 507
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	0	933	933
Celkem	0	0	2 440	2 440

V průběhu roku 2025 a 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

V průběhu roku končícím 31. prosince 2025 nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty. Sensitivita oceňovacích technik využívajících vstupy úrovně 3 na rozumně možné změny nepozorovatelných vstupů byla vyhodnocena jako nevýznamná.



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

V rozhodném období Fond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

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

Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv		
	2025	2024	
Podíly v nemovitostních společnostech			
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.	2019	1,18%	1,70%
ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	1,39%	1,77%
ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	2,05%	2,08%
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	5,05%	5,44%
ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,23%	3,47%
ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,61%	2,29%
ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	1,50%	1,69%
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	2021	1,55%	1,87%
ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,50%	1,64%
ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	2,83%	3,61%
ZDR Retail Senec II s.r.o.	2021	3,97%	4,49%
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	2021	4,64%	5,08%
ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	2,15%	2,42%
ZDR Retail TT s.r.o.	2021	1,50%	1,73%
ZDR Retail Bohumín s.r.o.	2022	3,00%	3,48%
ZDR Retail Hluboká s.r.o.	2022	1,20%	1,56%
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	2022	1,14%	1,13%
ZDR Retail Šamorín s.ro.	2022	2,64%	2,89%
ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.	2022	0,94%	1,10%
ZDR Retail Topolčany s.r.o.	2023	2,80%	2,97%
ZDR Retail Senec s.r.o.	2023	2,63%	3,01%
FMZ Villach GmbH	2024	3,41%	3,88%
ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.	2024	1,21%	1,30%
FMZ Zeltweg GmbH	2025	1,09%	0
ZDR Retail Znojmo s.r.o.	2025	12,56%	0



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

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

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

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

(a) Úvěrové riziko

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

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

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2025				
tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	529 729	0	0	529 729
Pohl. za nebank. subjekty	335 329	224 614	0	559 943
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 616 181	684 466	0	2 300 647
Ostatní aktiva	3 973	0	0	3 973
Celkem	2 485 212	909 080	0	3 394 292



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů (pokračování)

31. prosince 2024

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	489 448	0	0	489 448
Pohl. za nebank. subjekty	368 338	203 970	0	572 308
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 051 306	587 687	0	1 638 993
Ostatní aktiva	380	572	0	952
Celkem	1 909 092	792 229	0	2 701 701

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2025					
Úvěry a pohledávky za bankami	529 729	0	529 729	466 610	Kolaterál
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	559 943	0	559 943	559 943	Blankosměnky
Účasti s rozhodujícím vlivem	2 300 647	0	2 300 647	0	-
Ostatní aktiva – provozní pohledávky	3 973	0	3 973	0	

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2024					
Úvěry a pohledávky za bankami	489 448	0	489 448	470 153	CP
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	572 308	0	572 308	572 308	Blankosměnky
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 638 993	0	1 638 993	0	-
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	572	0	572	0	



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**(b) Měnové riziko**

Fond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv.

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

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

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2025.

31. prosince 2025			
tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	7 520	522 209	529 729
Pohl. za nebankovními subjekty	224 614	335 329	559 943
Účasti s rozhodujícím vlivem	684 466	1 616 181	2 300 647
Ostatní aktiva		3 973	3 973
Celkem aktiva	916 600	2 477 692	3 394 292
Závazky za nebankovními subjekty	131 723		131 723
Ostatní pasiva	0	53 417	53 417
Vlastní kapitál	0	3 209 152	3 209 152
Celkem pasiva	131 723	3 262 569	3 394 292
Podrozvahová aktiva	0	980 959	980 959
Podrozvahová pasiva	0	977 209	977 209
Čistá devizová pozice	784 877	-781 127	3 750



ZDR Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2025

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(b) Měnové riziko (pokračování)

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2024.

31. prosince 2024

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	485	488 963	489 448
Pohl. za nebankovními subjekty	203 970	368 338	572 308
Účasti s rozhodujícím vlivem	587 687	1 051 306	1 638 993
Ostatní aktiva	572	380	952
Celkem aktiva	792 714	1 908 987	2 701 701
Ostatní pasiva	0	40 785	40 785
Výdaje příštích období	0	306	306
Vlastní kapitál	0	2 660 610	2 660 610
Celkem pasiva	0	2 701 701	2 701 701
Podrozvahová aktiva	0	3 330 196	3 330 196
Podrozvahová pasiva		1 712 981	1 712 981
Čistá devizová pozice			1 617
	792 714	824 501	215



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb.

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

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

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

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	529 729	0	0	0	0	529 729
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	112 151	447 792	0	559 943
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	2 300 647	2 300 647
Ostatní aktiva	0	3 973	0	0	0	3 973
Celkem aktiva	529 729	3 973	112 151	447 792	2 300 647	3 394 292
Závazky vůči nebankovním subjektům				131 723		131 723
Ostatní pasiva	53 417	0	0	0	0	53 417
Fondový kapitál	0	0	0	0	3 209 152	3 209 152
Celkem pasiva	53 417	0	0	131 723	3 209 152	3 394 292
Gap	476 312	3 973	112 151	316 069	-908 505	0



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	489 448	0	0	0	0	489 448
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	0	572 308	0	572 308
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 638 993	1 638 993
Ostatní aktiva	0	952	0	0	0	952
Celkem aktiva	489 448	952	0	572 308	1 638 993	2 701 701
Ostatní pasiva	40 785	0	0	0	0	40 785
Rezervy	306	0	0	0	0	306
Fondový kapitál	0	0	0	0	2 660 610	2 660 610
Celkem pasiva	41 091	0	0	0	2 660 610	2 701 701
Gap	448 357	952	0	572 308	-1 021 617	0



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Fondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Fondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu. Fond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním investičních akcií svých akcionářů.

Společnost řídí riziko likvidity Fondů aplikací těchto nástrojů:

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

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

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	529 729	0	0	0	0	529 729
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	112 151	447 792	0	559 943
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	2 300 647	2 300 647
Ostatní aktiva	0	3 973	0	0	0	3 973
Celkem aktiva	529 729	3 973	112 151	447 792	2 300 647	3 394 292
Závazky vůči nebankovním subjektům				131 723		131 723
Ostatní pasiva	53 417	0	0	0	0	53 417
Fondový kapitál	0	0	0	0	3 209 152	3 209 152
Celkem pasiva	53 417	0	0	131 723	3 209 152	3 394 292
Gap	476 312	3 973	112 151	316 069	-908 505	0



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	489 448	0	0	0	0	489 448
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	0	572 308	0	572 308
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 638 993	1 638 993
Ostatní aktiva	0	952	0	0	0	952
Celkem aktiva	489 448	952	0	572 308	1 638 993	2 701 701
Ostatní pasiva	40 785	0	0	0	0	40 785
Výdaje příštích období	306	0	0	0	0	306
Fondový kapitál	0	0	0	0	2 660 610	2 660 610
Celkem pasiva	41 091	0	0	0	2 660 610	2 701 701
Gap	448 357	952	0	572 308	-1 021 617	0

(e) Citlivostní analýza

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

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



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**(e) Citlivostní analýza (pokračování)**

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

tis. Kč	31. prosince 2025		31. prosince 2024	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	44%/ 17,82%	0	35,6%/ 14,29%	0
Změna úrokových sazeb	0,87%	238	0,87%	661
Apreciace/depreciace měny fondu	10,1%	97 939	22,60%	151 428
Změna cen na trhu s nemovitostmi	8,50%	223 681	7,50%	10 104
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	0	30%	114



28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 29. dubna 2026

Podpis statutárního zástupce



ZDR Investments investiční společnost a.s.

zastoupena při výkonu funkce

Romanem Latuske, pověřeným zmocněncem

