

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

ZDR Investments investiční společnost a.s.

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

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	5
■ Zpráva o vztazích	7
■ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	8
■ Účetní závěrka	12

I. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Název společnosti a údaj o zápisu do veřejného rejstříku

ZDR Investments investiční společnost a.s. (dále jen „Společnost“) je obchodní společností zapsanou dne 4. června 2024 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 28908.

IČO

216 84 294

LEI

315700SG680IMN96EH53

Sídlo

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

Předmět podnikání

Obhospodařování investičních fondů v rozsahu povolení uděleném Českou národní bankou ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

Společnost není oprávněna provádět administraci.

Společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

B. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, ke kterým došlo během rozhodného období

Dne 09.01.2025 byli v obchodním rejstříku vymazáni členové dozorčí rady JUDr. Zdeněk Prázdny, dat. nar. 18.04.1960 a JUDr. Tomáš Prázdny, dat. nar. 29.08.1987, oběma zanikla funkce k datu výmazu. Návazně na tuto změnu byl k 9.1.2025 změněn počet členů dozorčí rady z 3 na 1.

Dne 23.12.2025 byl v obchodní rejstříku vymazán člen představenstva Ing. Ondřej Sychrovský, dat. nar. 08.11.1975, s datem zániku funkce ke dni 15.12.2025, a dne 12.1.2026 zapsán Ing. David Čubr, dat. nar. 05.08.1993, s datem vzniku funkce ke dni 23.12.2025.

Ke dni 17.6.2025 byla zapsána změna druhu akcií. Nově jsou všechny Společností vydané akcie označeny jako akcie A a je s nimi je spojen specifický podíl na zisku a jiných vlastních zdrojích dle článku 18 odst. 3 stanov.

C. ÚDAJE O FONDECH,
které byly v rozhodném období obhospodařovány Společností

V rozhodném období Společnost obhospodařovala fondy:

- ZDR Investments Industrial SICAV a.s., IČ: 17269709 a podfond ZDR Industrial, podfond Real Estate IČ: 75163390
- ZDR Investments Public SICAV a.s. IČ: 08631000 a podfond ZDR Public, Real Estate IČ: 75161621
- ZDR Investments SICAV a.s. IČ: 06421091 a podfond ZDR, podfond Real Estate IČ: 75160510
(dále jen „Fond“ nebo „Fondy“)

D. ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH S VÝZNAMNÝM VLIVEM NA VÝKON ČINNOSTI SPOLEČNOSTI
spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na jeho hospodářský výsledek v rozhodném období

Společnost v rozhodném období obhospodařovala shora uvedené Fondy. Hlavním faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek byla výše management fee za obhospodařování Fondů a výkonnostní odměna.

E. ÚDAJE O ČLENECH ORGÁNŮ SPOLEČNOSTI A PORTFOLIO MANAŽERECH,
včetně stručného popisu jejich zkušeností a kvalifikace, a dále údaj o období, po které tuto funkci nebo činnosti vykonávají nebo vykonávali

Údaje o členech představenstva Společnosti

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. Ve Společnosti zastával pozici investičního ředitele zodpovědného za správu majetku a řízení finančních aktiv, po nástupu Davida Čubra do funkce pozici provozního ředitele.

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, od 23.12.2025, tj. dne nástupu do funkce člena představenstva Společnosti, je investičním ředitelem zodpovědným za správu majetku a řízení finančních aktiv.

Ing. Ondřej Sychrovský

V rozhodném období (od počátku roku do 15.12.2025) vykonával funkci člena představenstva Ondřej Sychrovský. Absolvoval fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor mezinárodní obchod politika a diplomacie. Po studiích nastoupil do oddělení finančního controllingu mediální skupiny MAFRA, kde se v rámci vydavatelství METRO vypracoval na pozici managing director. Z pozice člena představenstva Radia Impuls byl odpovědný za finanční management. Následně se podílel na fúzích a akvizicích skupiny MAFRA a byl členem představenstva skupiny Ticketportal. Ve Společnosti zastával pozici provozního ředitele.

Údaje o členech dozorčí rady Společnosti

Mgr. Radek Hladký

Vystudoval právnickou fakultu Univerzity Palackého v Olomouci. Je zakládajícím partnerem advokátní kanceláře NIRRIIS (dříve Z/C/H Legal), která od roku 2005 poskytl převážně národním klientům poradenství při nemovitostních transakcích v objemu přesahujícím 100 mld. Kč.

Údaje o portfolio manažerech Společnosti

Funkci portfolio manažera vykonával v období od počátku roku do 23.12.2025 Roman Latuske z pozice investičního ředitele a David Čubr z pozice investičního manažera, od 23.12.2025 David Čubr z pozice investičního ředitele manažera

POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

Podkladové investice tohoto finančního produktu zohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

G. ÚDAJE O OSOBÁCH, NA KTERÝCH MĚLA SPOLEČNOST KVALIFIKOVANOU ÚČAST, byť jen po část rozhodného období, s uvedením jejich identifikačních údajů, výše a typu kvalifikované účasti a hospodářského výsledku těchto osob, spolu s uvedením doby, po kterou Společnost měla kvalifikovanou účast na těchto osobách

Společnost neměla v rozhodném období kvalifikovanou účast na žádných osobách.

H. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ JEDNALY SE SPOLEČNOSTÍ VE SHODĚ, s uvedením jejich identifikačních údajů

Se Společností nejednaly v rozhodném období ve shodě žádné osoby.

I. ÚDAJE O SOUDNÍCH A ROZHODČÍCH SPORECH, JEJICHŽ ÚČASTNÍKEM V ROZHODNÉM OBDOBÍ BYLA NEBO JE SPOLEČNOST NA SVŮJ ÚČET NEBO NA ÚČET JÍ OBHOSPODAŘOVANÉHO FONDU, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti nebo fondu, jehož se spor týká

Společnost není ani nebyla účastníkem soudních sporů s hodnotou předmětu sporu převyšující 5% hodnoty majetku Společnosti nebo Fondu.

J. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY V ROZHODNÉM OBDOBÍ SPOLEČNOSTÍ POVĚŘENY VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU ZAHRNUJE OBHOSPODAŘOVÁNÍ s uvedením jejich identifikačních údajů a jednotlivé činnosti, kterou byly pověřeny

Společnost v rozhodném období pověřila ode dne 1.7.2025 výkonem řízení rizik QI investiční společnost, a.s., IČ: 279 11 497, se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05.

II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

A. VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY SPOLEČNOSTI

Aktiva

Společnost vykázala v rozvaze k 31. prosinci 2025 aktiva v celkové výši 72 452 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami za bankami ve výši 16 852 tis. Kč, hmotným majetkem ve formě nájmu kanceláře ve výši 727 tis. Kč, ostatními aktivy ve výši 54 730 tis. Kč a náklady a příjmy příštích období ve výši 143 tis. Kč. Ostatní aktiva tvoří dohadné položky aktivní ve výši 54 730 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Společnosti k 31. prosinci 2025 ve výši 72 452 tis. Kč jsou tvořena zejména základním kapitálem ve výši 4 000 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 5 000 tis. Kč, závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 763 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 21 562 tis. Kč a rezervou na daň z příjmu ve výši 8 531 tis. Kč. Dále je součástí pasiv nerozdělený zisk ve výši 3 363 tis. Kč, výplata zálohy na budoucí podíl na zisku roku 2025 ve výši -16 881 tis. Kč a zisk běžného účetního období za rok 2025 ve výši 46 114 tis. Kč. Ostatní pasiva tvoří především dohadné účty pasivní ve výši 16 990 tis. Kč, závazky z odměn výboru odborníků a povinných odvodů ve výši 566 tis. Kč, závazky z obchodních vztahů ve výši 237 tis. Kč a závazek z titulu přijatých záloh na management fee od podfondu ve výši 3 769 tis. Kč.

B. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

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

C. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost se bude nadále věnovat obhospodařování Fondů.

D. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z POUŽITÍ INVESTIČNÍCH INSTRUMENTŮ A O CÍLECH A METODÁCH JEJICH ŘÍZENÍ

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

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných právními předpisy a statutem Fondů,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Fondů vyjádřeného směrodatnou odchylkou z 36 měsíčních výkonností investičních akcií Fondů, vyjádřenou jako roční odchylka.

Vlastní rizika řídí Společnost v souladu s vnitřní předpisovou základnou. Jedná se zejména o rizika:

- a) tržní (úrokové, měnové, akciové)
- b) úvěrové
- c) likviditní
- d) operační

E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost nevyvinula během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

F. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost nenabyla během rozhodného období vlastní akcie.

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

Společnost nevyvinula během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

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

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

V Praze dne 29. dubna 2026

ZDR Investments investiční společnost a.s.



Romanem Latuske

člen představenstva



David Čubr

člen představenstva

III. Zpráva o vztazích

Společnost nemá ovládající osoby, a z tohoto důvodu nesestavuje zprávu o vztazích.



Zpráva nezávislého auditora

ZDR Investments investiční společnost a.s.

za ověřované období
od 1.1.2025 do 31.12.2025

Identifikace účetní jednotky

Firma: **ZDR Investments investiční společnost a.s.**
IČ: 216 84 294
Sídlo: Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1
Právní forma: Akciová společnost
Spisová značka: B 28908, 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 Investments investiční společnost a.s.

Zpráva je určena akcionářům společnosti

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ZDR Investments investiční společnost 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 Investments investiční společnost 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 Investments investiční společnost 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 nejvíce jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



ZDR Investments investiční společnost 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.

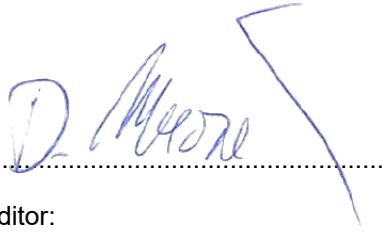


ZDR Investments investiční společnost a.s.

- 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 Investments investiční společnost a.s.

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2025**



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Príloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2025

Aktiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
3. Pohledávky za bankami	4	16 852	9 912
V tom: a) splatné na požádání		16 852	9 912
b) ostatní pohledávky		0	0
10. Dlouhodobý hmotný majetek	5	727	811
b) aktiva z práva k užívání (RoU)		727	811
11. Ostatní aktiva	6	54 730	42 537
V tom: c) zúčtování se státním rozpočtem		0	0
d) ostatní aktiva		54 730	42 537
13. Náklady a příjmy příštích období	7	143	266
Aktiva celkem		72 452	53 526

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	8	763	825
4. Ostatní pasiva	9	21 562	23 547
c) zúčtování se státním rozpočtem		61	47
d) ostatní pasiva		21 501	24 325
6. Rezervy	10	8 531	4 173
b) na daně		8 531	4 173
8. Základní kapitál – splacený	11	4 000	4 000
12. Kapitálové fondy	11	5 000	5 000
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích let	11	-13 518	0
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	11	46 114	15 981
Vlastní kapitál		41 596	24 981
Pasiva celkem		72 452	53 526

Podrozvahové položky

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
7. Hodnoty převzaté k obhospodařování	12	13 408 649	10 758 039
Podrozvahová pasiva celkem		13 408 649	10 758 039



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2025	Období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	13	552	0
2. Náklady na úroky a podobné náklady	14	-57	-34
4. Výnosy z poplatků a provizí	15	96 710	42 537
5. Náklady na poplatky a provize	16	-28 117	-9
7. Ostatní provozní výnosy	17	1 346	484
9. Správní náklady	18	-11 986	-22 671
a) Náklady na zaměstnance		-6 324	-1 416
aa) mzdy a platy		-4 709	-1 056
ab) sociální a zdravotní pojištění		-1 615	-360
b) Ostatní správní náklady		-5 662	-21 255
11. Odpisy k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	5	-84	-49
c) Odpisy práva k užívání (RoU)		-84	-49
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		58 364	20 258
23. Daň z příjmů	19	-12 250	-4 277
24. Zisk za účetní období po zdanění		46 114	15 981



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025

tis. Kč	Poznámka	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk Neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2025		4 000	5 000	0	15 981	24 981
Výplata dividend (převod zisku akcionářům)	7	0	0	0	-12 618	-12 618
Alokace zisku minulého období		0	0	3 363	-3 363	0
Vyplacené zálohy na podíl na zisku roku 2025		0	0	0	-16 881	-16 881
Čistý zisk za účetní období	7	0	0	0	46 114	46 114
Zůstatek k 31. prosinci 2025		4 000	5 000	3 363	29 233	41 596

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

tis. Kč	Poznámka	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk Neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 4. června 2024		0	0	0	0	0
Rozdělení výsledku hospodaření	7	0	0	0	0	0
Vklad kapitálu do ZK		4 000	5 000	0	0	9 000
Čistý zisk za účetní období	7	0	0	0	15 981	15 981
Zůstatek k 31. prosinci 2024		4 000	5 000	0	15 981	24 981



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Vznik a charakteristika společnosti

ZDR Investments investiční společnost a.s. (dále jen „Společnost“) vznikla dne 4. června 2024 zápisem do obchodního rejstříku vedeného u Krajského soudu v Praze pod Sp. zn. B 28908. Společnost obdržela licenci od České národní banky dne 10. května 2024.

Předmětem podnikání Společnosti je obhospodařování investičních fondů v rozsahu povolení uděleném Českou národní bankou ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb, o investičních společnostech a investičních fondech.

Společnost působí zejména v České republice.

Akcionáři společnosti

K 31. prosinci 2025 vlastnili akcie Společnosti následující **akcionáři**:

Jméno	Akcionářský podíl
Mgr. Radek Hladký	50 %
Roman Latuske	50 %

Orgány společnosti

K 31. prosinci 2025 mělo **představenstvo** Společnosti následující členy:

Jméno	Funkce	Vznik funkce
Roman Latuske	člen představenstva	4.června 2024
David Čubr	člen představenstva	23.prosince 2025

K 31. prosinci 2025 měla **dozorčí rada** Společnosti následující členy:

Jméno	Funkce	Vznik funkce
Mgr. Radek Hladký	člen dozorčí rady	4.června 2024

Fondy obhospodařované Společností

K 31. prosinci 2025 Společnost obhospodařuje ZDR Investments Industrial SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR Industrial, podfond Real Estate, ZDR Investments Public SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR Public, podfond Real Estate a ZDR Investments SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR, podfond Real Estate (dále jen „Fondy“).



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 pro investiční společnosti v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen.

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala 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.

Údaje za minulé účetní období nejsou srovnatelné s běžným účetním období, neboť společnost byla založena 4. června 2024 a minulé účetní období nepředstavuje období 12 po sobě jdoucích měsíců.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Společnosti, 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 Společnost 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 Společnost odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost 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.



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

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

(b) Výnosové a nákladové úroky

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

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

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

(d) Výnosové poplatky a provize

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

(e) Finanční nástroje

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

Klasifikace finančních aktiv Společnosti 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 Společnosti mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (z anglického „amortized cost“, dále „AC“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (z anglického „fair value through other comprehensive income“, dále „FVOCI“);



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

„Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (z anglického „fair value through profit or loss“, dále „FVTPL“);

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

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

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snížená o splátky jistiny, snížená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snížena 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 vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které 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.

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 držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držných 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 za časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období, a může se také jednat o další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marži.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, 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 rámci vyhodnocení Společnost 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).



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Prvotní zaúčtování

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

Oceňování

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

Očekávané úvěrové ztráty – snížení hodnoty finančních aktiv (impairment)

Finanční aktiva, s výjimkou finančních aktiv/závazků v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty, jsou posuzovány z hlediska očekávané úvěrové ztráty vždy v okamžiku prvotního vykázaní. Výše očekávaných úvěrových ztrát se aktualizuje vždy k datu účetní závěrky, aby reflektovala změny úvěrového rizika od prvotního vykázaní příslušného finančního nástroje.

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

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

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

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

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



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

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

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

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

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

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Společnost 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.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Společnosti považuje pokladni hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladni 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. Emitované cenné papíry

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

iii. Pohledávky

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

vi. Finanční závazky

Společnost klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

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 Společností 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 Společnosti v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

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

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



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(f) Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný provozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady a je odepisován/amortizován dle odpisových plánů Společnosti po dobu jeho předpokládané životnosti. Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

<u>Odpisová skupina</u>	<u>Limit v Kč</u>	<u>Účetní odpisy, doba</u>
1	přes 80 000	rovnoměrně, 3 roky
2	přes 80 000	rovnoměrně, 5 let
3	přes 80 000	rovnoměrně, 10 let
4	přes 80 000	rovnoměrně, 30 let
5	přes 80 000	rovnoměrně, 50 let

(g) Nájem dlouhodobého majetku (leasing z pohledu nájemce)

Společnost posuzuje, zda má smlouva charakter leasingu nebo leasing obsahuje, na počátku smlouvy. Aktiva držená Společností v rámci leasingu, u kterých dochází k převodu všech podstatných rizik a odměn spojených s vlastnictvím aktiva, jsou klasifikována jako finanční leasing.

Z pohledu nájemce dochází k aktivování dlouhodobého hmotného majetku (Aktiva -RoU-Right-of-use- Právo k užívání), který je předmětem nájemní (leasingové) smlouvy a zachycení závazku.

Aktivum, které je předmětem leasingu, je stanoveno na základě částky prvotního ocenění závazku z leasingu a leasingových plateb zaplacených před dnem zahájení leasingu, snížené o leasingové pobídky, a odepisováno do nákladů po dobu trvání leasingu, nebo po dobu použitelnosti aktiva z práva k užívání, podle toho, která je kratší.

Závazek, který je předmětem leasingu je stanoven jako současná hodnota neuhrazených leasingových plateb (diskontní sazba stanovena buď jako Property yield u pronájmu nemovitostí, nebo jako úroková sazba spotřebního úvěru pro nájem movité věci) a amortizován. Společnost přeceňuje závazek z leasingu (a provádí odpovídající úpravy souvisejícího aktiva z práv k užívání), pokud:

- se změnila doba trvání leasingu nebo došlo k důležité události nebo změně okolností, v důsledku čehož došlo ke změně v posouzení uplatnění opce
- se změnil leasingové platby z důvodu změny indexu nebo sazby, nebo změny pohyblivých úrokových měr nebo změny očekávaných plateb v rámci záruk zbytkové hodnoty
- je smlouva o leasingu modifikována a modifikace leasingu není zaúčtována jako samostatný leasing

Případná kauce na nájem je k datu prvotního vykázání oceněna reálnou hodnotou a o rozdíl mezi nominální a reálnou hodnotou je upraveno Aktivum (RoU) a kauce je oceněna naběhlou hodnotou po dobu trvání. Pokud je rozdíl mezi reálnou a nominální hodnotou nevýznamný, kauce je vykázána v nominální hodnotě a od amortizace je abstrahováno.

V případě subleasingu je Aktivum (RoU-Právo k užívání) poníženo o vykázanou Pohledávku z leasingu za podnájemcem.



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Aktiva z Práva k užívání jsou vykazována ve výkazu Rozvaha na samostatném řádku v rámci kategorií, do kterých by bylo zařazené aktivum držené v rámci leasingu, pokud by bylo v přímém vlastnictví Společnosti.

Uskutečněné minimální leasingové platby v rámci finančního leasingu se rozdělují mezi:

- finanční náklady vykázané v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ ve výkazu zisku a ztráty
- snížení příslušného závazku

(h) Daň z příjmů a odložená daň

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

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

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

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

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

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

(i) Daň z přidané hodnoty

Společnost není plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen DPH). Veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů. Společnost je identifikovanou osobou z důvodu přijetí služeb od zahraničních osob s místem plnění v tuzemsku.

(j) Spřízněné strany

Spřízněné strany Společnosti 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.



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 20.

(k) 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 Společnosti.

(l) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Společnost v roce 2025 nezměnila žádné účetní metody a postupy.

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

- **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 Společnosti.

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

Společnost zvážila 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

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.)

ii. IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

IFRS 18 zavádí nové požadavky na:

- uvádění specifikovaných kategorií a definovaných mezisoučtů ve výkazu zisku a ztráty*,
- zveřejňování informací o 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“.

iii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

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



iv. 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.

v. 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).

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

(n) Informace o celkové výši závazků, podmíněných závazků a poskytnutých věcných zajištění, které nejsou vykázány v rozvaze

Společnosti nevznikly mimo rozvahové závazky, podmíněné závazky ani neposkytla věcná zajištění.

(o) 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:

1 *Posouzení obchodních modelů a vyhodnocení SPPI testu*

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu (viz bod 2 písm. e) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Společnost řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Společnost určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Společnosti, 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.

Společnost sleduje finanční aktiva, která jsou odúčtována před datem splatnosti, aby porozuměla důvodu jejich prodeje a zda jsou tyto důvody konsistentní s cílem, pro nějž je aktivum drženo. Sledování je součástí průběžného hodnocení Společnosti, zda je obchodní model, v jehož rámci jsou zbývající aktiva držena, nadále vhodný, a pokud ne, zda došlo ke změně obchodního modelu, a tedy i potenciální změně klasifikace těchto aktiv. Žádné takové změny nebyly během vykazovaného období třeba.

2 *Reálná hodnota finančních nástrojů*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 22.

3 *Očekávané úvěrové ztráty (ECL)*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na stanovení očekávaných úvěrových ztrát, jsou popsány v bodu 23



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Běžné účty u bank	16 852	9 912
Termínovaný vklad	0	0
Celkem	16 852	9 912

5 AKTIVA Z PRÁVA K UŽÍVÁNÍ (LEASING)

Společnost aplikuje v souvislost s povinným vykazováním finančních nástrojů dle IFRS 16 také účetní standard IFRS 16 Leasing. V důsledku aplikace tohoto standardu došlo k vykázání aktiva (RoU-Rigut-of-use – Právo k užívání), které bude Společnost odepisovat v souladu s příslušnými účetními metodami a závazku z leasingu.

Platby leasingů představují nájemné, které má Společnost uhradit za kancelářské prostory. Nájemné je pevně stanoveno na 10 let a 2 měsíce s možností prodloužení nebo ukončení smlouvy.

tis. Kč	Budovy	Celkem
Pořizovací cena		
K 1. lednu 2025	860	860
Převod do užívání	0	0
K 31. prosinci 2025	860	860
Oprávký		
K 1. lednu 2025	-49	-49
Odpisy	-84	-84
K 31. prosinci 2025	-133	-133
Účetní hodnota		
K 1. lednu 2025	811	811
K 31. prosinci 2025	727	727

tis. Kč	Budovy	Celkem
Pořizovací cena		
K 4. června 2024	0	0
Převod do užívání	860	860
K 31. prosinci 2024	860	860
Oprávký		
K 4. června 2024	0	0
Odpisy	-49	-49
K 31. prosinci 2024	-49	-49
Účetní hodnota		
K 4. června 2024	860	860
K 31. prosinci 2024	811	811



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Analýza splatnosti závazků z leasingu

tis. Kč	Budoucí min. leasingové splátky 31.12.2025	Úroky 31.12.2025	Současná hodnota min. leasing.splátek 31.12.2025
Splatné do jednoho roku	120	8	112
Splatné ve 2. až 5. roce	480	100	380
Splatné po více než 5 letech	440	170	270
Celkem	1 040	278	762

Společnost není vystavena významnému riziku likvidity s ohledem na závazky z leasingu ani měnovému riziku, neboť všechny leasingy jsou denominovány v Kč.

tis. Kč	Budoucí min. leasingové splátky 31.12.2024	Úroky 31.12.2024	Současná hodnota min. leasing.splátek 31.12.2024
Splatné do jednoho roku	120	8	112
Splatné ve 2. až 5. roce	480	100	380
Splatné po více než 5 letech	560	227	333
Celkem	1 160	335	825

Společnost není vystavena významnému riziku likvidity s ohledem na závazky z leasingu ani měnovému riziku, neboť všechny leasingy jsou denominovány v Kč.

Částky vykázané v hospodářském výsledku

tis. Kč	2025	2024
Náklady na odpisy aktiva z práva k užívání	-84	-49
Úrokové náklady na závazky z leasingu	-57	-34
Celkem	-141	-83

6 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Zúčtování se státním rozpočtem	0	0
Dohadné účty aktivní	54 730	42 537
Odběratelé	0	0
Celkem	54 730	42 537

Dohadné účty aktivní představují výkonnostní odměnu ve výši 21 756 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 18 426 tis. Kč), poplatky za obhospodařování Fondů ve výši 32 006 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 24 111 tis. Kč), ocenění obchodních podílů 839 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč), provize 129 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč).



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

7 NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Náklady příštích období	143	0
Příjmy příštích období	0	266
Celkem	143	266

8 ZÁVAZKY VŮČI NEBAKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Závazek z leasingu	763	825
Celkem	763	825

9 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Závazky z obchodních vztahů	237	354
Přijaté provozní zálohy	3 769	1 808
Zaměstnanci – mzdy	320	256
Zúčtování se státním rozpočtem	61	47
Sociální a zdravotní pojištění	185	156
Dohadné účty pasivní	16 990	20 926
Celkem	21 562	23 547

*Analýza splatnosti závazků z leasingu je uvedena u bodu 8 Aktiva z Práva k užívání (leasing)

10 REZERVY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Rezerva na daň z příjmu k 31.12.2024	8 531	4 173

K 31.12.225 byla zaúčtována rezerva na daň z příjmu ve výši 12 250 tis. Kč. Tato byla započtena se zaplacenou zálohou na daň z příjmu ve výši 3 719 tis. Kč.

K 31.12.224 byla zaúčtována rezerva na daň z příjmu ve výši 4 277 tis. Kč. Tato byla započtena se zaplacenou zálohou na daň z příjmu ve výši 104 tis. Kč.



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

11 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Základní kapitál splacený	4 000	4 000

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Společnost v roce 2025 vykázala kladný výsledek hospodaření ve výši 46 114 tis. Kč. Zisk ve výši 16 881 tis. Kč byl vyplacen formou zálohy na budoucí podíl na zisku 2025 (a je vykázán ve výkazu Rozvaha k 31.12.2025 na řádku „Nerozdělený zisk minulých období“) a zbylý zisk ve výši 29 233 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků z předchozích období.

Společnost za období od 4. června do 31. prosince 2024 vykázala kladný výsledek hospodaření ve výši 15 981 tis. Kč. Zisk ve výši 3 263 tis. Kč byl převeden na účet nerozdělených zisků z předchozích období a zbylá část ve výši 12 618 tis. Kč byla rozdělena formou dividendy mezi akcionáře.

Příplatek mimo základní kapitál

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Příplatek mimo ZK	5 000	5 000

V období od 4. června do 31. prosince 2024 byl na účet Společnosti uhrazen příplatek mimo základní kapitál ve výši 5 000 tis. Kč.

12 PODROZVAHOVÁ PASIVA

Společnost prostřednictvím Fondů převzala k obhospodařování majetek Fondů v celkové výši 13 408 649 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 10 758 039 tis. Kč).

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
ZDR Investments Industrial SICAV a.s. podfond ZDR Industrial, Real Estate	620 239	380 947
ZDR Investments Public SICAV a.s. podfond ZDR Public, Real Estate	3 394 292	2701 701
ZDR Investments SICAV a.s. podfond ZDR, podfond Real Estate	9 394 118	7 675 391
Celkem	13 408 649	10 758 039



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

13 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2025	4. června 2024 - 31. prosince 2024
Úroky z termínovaných vkladů	552	0
Celkem	552	0

14 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2025	4. června 2024 - 31. prosince 2024
Náklady na úroky ze závazku z leasingu	57	34
Celkem	57	34

15 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2025	4. června 2024 - 31. prosince 2024
Obhospodařování	60 575	24 111
Provize ostatní	693	0
Výkonnostní odměna	35 442	18 426
Celkem	96 710	42 537

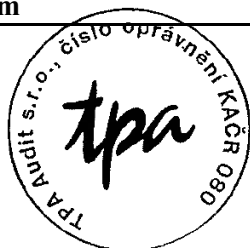
Výnosy z poplatků a provizí byly realizovány v České republice.

16 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2025	4. června 2024 - 31. prosince 2024
Bankovní poplatky	17	7
Provize udržovací	28 099	0
Poplatek správa CP	1	2
Celkem	28 117	9

17 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2025	4. června 2024 - 31. prosince 2024
Ostatní provozní výnosy	1 346	484
Celkem	1 346	484



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

18 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2025	4. června 2024 - 31. prosince 2024
Náklady na audit	103	96
Poradenství právní, účetní, daňové a ostatní	480	348
Náklady na marketing, inzerci, reklamu	74	0
Náklady na informační služby	274	0
Materiál a drobný majetek	121	0
Nájemné kanceláří, skladů a ostatní	35	0
Zřizovací náklady	0	146
Daně a ostatní poplatky	15	52
Náklady na zaměstnance	6 324	1 416
Ostatní správní náklady	2 710	455
Obhospodařování	1 850	20 158
Celkem	11 986	22 671

V ostatních správních nákladech se nachází zejména náklady na provoz kancelářských prostor, ESG služby a ostatní služby.

Náklady na zaměstnance lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	2025	2024
Mzdy, osobní náklady a odměny zaměstnanců	4 709	1 056
Sociální náklady a zdravotní pojištění	1 568	354
Ostatní sociální náklady na zaměstnance	47	6
Celkem	6 324	1 416

Statistika zaměstnanců:

tis. Kč	2025	2024
Průměrný počet zaměstnanců	0	0
Počet členů představenstva	2	2
Počet členů dozorčí rady	1	1
Celkem	0	0

Členům představenstva Společnosti byly ve sledovaném období vyplaceny odměny 480 tis. Kč (za rok 2024: 0 tis. Kč). Členům dozorčí rady Společnosti byly z titulu jejich funkce za rok 2025 poskytnuty odměny ve výši 0 tis. Kč (za rok 2024 činila jejich odměna 0 tis. Kč).



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

19 DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2025	2024
Výsledek hospodaření před zdaněním	58 364	20 258
Výnosy dle ČÚS (pronájem NP x leasing IFRS)	0	0
Daňově neuznatelné výdaje	233	178
Rozdíl mezi ÚO a DO	0	0
Rozdíl mezi DO a ÚO	0	0
Náklady dle ČÚS (pronájem NP x leasing IFRS)	120	69
Rozpuštění rezerv a OP(ECL) k pohl.dle IFRS	0	0
Výnosy dle IFRS (subleasing)	0	0
Sociální a zdravotní pojištění 2024	95	0
Základ daně	58 382	20 367
Odečet bezúplatných plnění	-50	0
Upravený základ daně	58 332	20 367
Daňová sazba	21%	21%
Vypočtená daň	12 250	4 277
Odložená daň	0	0
Výsledek po zdanění	46 114	15 981

K 31. prosinci 2025 vykázala Společnost rezervu na daně ve výši 8 531 tis. Kč, která vznikla z daňové povinnosti ve výši 12 250 tis. Kč ponížené o zaplacené zálohy ve výši 3 719 tis. Kč. Společnosti v roce 2025 vznikly přechodné rozdíly mezi účetními náklady ve výši 233 tis. Kč a daňovými náklady ve výši 120 tis. Kč. dle ČÚS v souvislosti s účtováním finančních aktiv a finančních závazků dle IFRS.

K 31. prosinci 2024 vykázala Společnost rezervu na daně ve výši 4 173 tis. Kč, která vznikla z daňové povinnosti ve výši 4 277 tis. Kč ponížené o zaplacené zálohy ve výši 104 tis. Kč. Společnosti v roce 2024 vznikly přechodné rozdíly mezi účetními náklady ve výši 178 tis. Kč a daňovými náklady ve výši 69 tis. Kč. dle ČÚS v souvislosti s účtováním finančních aktiv a finančních závazků dle IFRS.



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

20 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31.prosinci 2025	31.prosinci 2024
Dohadné účty aktivní	54 600	42 537
Pohledávky z přefakturace	0	266

tis. Kč	31.prosinci 2025	31.prosinci 2024
Závazek z pronájmu kanceláří	763	825

tis. Kč	31.prosinci 2025	4. června 2024 - 31. prosince 2024
Výnosy		
Obhospodařování	60 575	24 111
Výkonnostní odměna	35 442	18 426
Ostatní provozní výnosy	1 346	484
Náklady		
Nájemné kancelář	120	49
Správní náklady	149	0

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům.

21 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Společnost klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- naběhlou hodnotou (AC)

Závazky

- naběhlou hodnotou (AC)

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

tis. Kč	Finanční Aktiva v naběhlé hodnotě	Finanční závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2025			
Pohledávky za bankami	16 852	0	16 852
Ostatní aktiva – provozní pohledávky	0	0	0
Ostatní pasiva – leasing dle IFRS	0	-763	-763
Celkem	16 852	-763	16 089



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

tis. Kč	Finanční	Finanční	Celkem
	Aktiva	závazky	
	v naběhlé	v naběhlé	
	hodnotě	hodnotě	
K 31. prosinci 2024			
Pohledávky za bankami	9 912	0	9 912
Ostatní aktiva – provozní pohledávky	0	0	0
Ostatní pasiva – leasing dle IFRS	0	-825	-825
Celkem	9 912	-825	9 087

22 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Mezinárodní účetní standardy požadují i u aktiv a závazků, které nejsou primárně oceňovány reálnou hodnotou, jejich reálnou hodnotu zveřejnit. Pro její vyčíslení Fond postupoval dle níže popsaných pravidel.

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

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

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

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



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Ostatní aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

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

Následující tabulky uvádí reálnou hodnotu a analyzují je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2025						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	16 852	16 852	0	16 852	0	16 852
Aktiva z práva k užívání	727	727	0	0	727	727
Ostatní aktiva	54 730	54 730	0	0	54 730	54 730
Náklady příštích období	143	143	0	0	143	143
Pasiva						
Závazky vůči nebankovním subjektům	763	763			763	763
Ostatní pasiva	21 562	21 562	0	0	21 562	21 562
Rezervy	8 531	8 531	0	0	8 351	8 531

V průběhu období od 1.ledna 2025 do 31.prosince 2025 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2,3.

tis. Kč	Účetní hodnota	Naběhlá hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2024						
Aktiva						
Pohledávky za bankami	9 912	9 912	0	9 912	0	9 912
Aktiva z práva k užívání	811	811	0	0	811	811
Ostatní aktiva	42 537	42 537	0	0	42 537	42 537
Náklady příštích období	266	266	0	0	266	266
Pasiva						
Ostatní pasiva	24 372	24 372	0	0	24 372	24 372
Rezervy	4 173	4 173	0	0	4 173	4 173

V průběhu období od 4.června 2024 do 31.prosince 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1,2,3.

23 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Společnost se v souladu se svým předmětem podnikání nezabývá aktivním obchodováním s finančními nástroji na vlastní účet a je vystavena tržním rizikům, které vyplývají z otevřených pozic transakcí s úrokovými a měnovými nástroji, které jsou citlivé na změny podmínek na finančních trzích.

Mezi hlavní sledovaná tržní rizika patří měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity, která jsou popsána níže a jimž je Společnost vystavena z důvodu svých aktivit a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit a dále pak přístupy k řízení těchto rizik.



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(a) Měnové riziko

Společnost je vystavena měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv. Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny přímo ve výkazu zisku a ztráty.

V tabulce je uvedena měnová pozice Společnosti podle jednotlivých měn

31. prosince 2025

tis. Kč	EUR	USD	GBP	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	16 852	16 852
Dlouhodobý hmotný majetek (RoU-Právo k užívání)	0	0	0	727	727
Ostatní aktiva	0	0	0	54 730	54 730
Náklady příštích období	0	0	0	143	143
Celkem aktiva	0	0	0	72 452	72 452
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	763	763
Ostatní pasiva	0	0	0	21 562	21 562
Rezervy	0	0	0	8 531	8 531
Vlastní kapitál	0	0	0	41 596	41 596
Celkem pasiva	0	0	0	72 452	72 452
Gap	0	0	0	0	0

31. prosince 2024

tis. Kč	EUR	USD	GBP	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	9 912	9 912
Dlouhodobý hmotný majetek (RoU-Právo k užívání)	0	0	0	811	811
Ostatní aktiva	0	0	0	42 537	42 537
Náklady příštích období	0	0	0	266	266
Celkem aktiva	0	0	0	53 526	53 526
Ostatní pasiva	0	0	0	24 372	24 372
Rezervy	0	0	0	4 173	4 173
Vlastní kapitál	0	0	0	24 981	24 981
Celkem pasiva	0	0	0	53 526	53 526
Gap	0	0	0	0	0



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

(b) Úrokové riziko

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

Následující tabulka shrnuje expozici Společnosti vůči úrokovému riziku. Účetní hodnota úročených aktiv a závazků je zahrnuta do období, ve kterém dochází k jejich splatnosti nebo změně úrokové sazby, a to v tom období, které nastane dříve. Aktiva a pasiva, která jsou neúročena, jsou zahrnuta ve skupině „Neúročeno“.

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	16 852	0	0	0	0	16 852
Dlouhodobý hmotný majetek (RoU-Právo k užívání)	0	0	0	0	727	727
Ostatní aktiva		0	0	0	54 730	54 730
Náklady příštích období	0	0	0	0	143	143
Celkem aktiva	16 852	0	0	0	55 600	72 452
Závazky vůči nebankovním subjektům	0				763	763
Ostatní pasiva	61	0	0	0	21 501	21 562
Rezervy	0	8 531	0	0	0	8 531
Vlastní kapitál	0	0	0	0	41 596	41 596
Celkem pasiva	61	8 531	0	0	63 860	72 452
Gap	16 791	-8 531	0	0	-8 260	0



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	9 912	0	0	0	0	9 912
Dlouhodobý hmotný majetek (RoU-Právo k užívání)	0	0	0	0	811	811
Ostatní aktiva		0	0	0	42 537	42 537
Náklady příštích období	0	0	0	0	266	266
Celkem aktiva	9 912	0	0	811	42 803	53 526
Ostatní pasiva	47	0	0	0	24 325	24 372
Rezervy	0	4 173	0	0	0	4 173
Vlastní kapitál	0	0	0	0	24 981	24 981
Celkem pasiva	47	4 173	0	0	49 306	53 526
Gap	9 865	-4 173	0	811	-6 503	0

c) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje, jak riziko schopnosti financovat aktiva Společnosti nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Společnosti likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Společnost řídí riziko likvidity aplikací těchto nástrojů:

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

Následující tabulka člení aktiva a pasiva Společnosti podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

31. prosince 2025

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	16 852	0	0	0	0	16 852
Dlouhodobý hmotný majetek (RoU-Právo k užívání)	0	0	0	0	727	727
Ostatní aktiva		0	0	0	54 730	54 730
Náklady příštích období	0	0	0	0	143	143
Celkem aktiva	16 852	0	0	0	55 600	72 452
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0	763	763
Ostatní pasiva	61	0	0	0	21 501	21 562
Rezervy	0	8 531	0	0	0	8 531
Vlastní kapitál	0	0	0	0	41 596	41 596
Celkem pasiva	61	8 531	0	0	63 860	72 452
Gap	16 791	-8 531	0	0	-8 260	0

31. prosince 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	9 912	0	0	0	0	9 912
Dlouhodobý hmotný majetek (RoU-Právo k užívání)	0	0	0	0	811	811
Ostatní aktiva		0	0	0	42 537	42 537
Náklady příštích období	0	0	0	0	266	266
Celkem aktiva	9 912	0	0	811	42 803	53 526
Ostatní pasiva	47	0	0	0	24 325	24 372
Rezervy	0	4 173	0	0	0	4 173
Vlastní kapitál	0	0	0	0	24 981	24 981
Celkem pasiva	47	4 173	0	0	49 306	53 526
Gap	9 865	-4 173	0	811	-6 503	0

(c) Citlivostní analýza

Společnost má celkovou zodpovědnost za vytvoření a dohled nad systémem řízení rizik. Společnost pověřila Risk Management stanovením a dohledem nad zásadami a metodami řízení rizik. Zásady metody řízení rizik jsou pravidelně revidovány, aby odrážely změny tržních podmínek a aktivity Společnosti.



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Nízká míra citlivosti Společnosti na negativní vlivy, které ovlivňují kapitálovou pozici Společnosti spolu se systémem řízení rizik, který Risk Management vyhodnotil jako dostatečný pro zdokumentování odolnosti Společnosti vůči změnám tržních a ekonomických podmínek, dovoluje Společnosti neprovádět v pravidelných intervalech citlivostní analýzu formou zátěžových testů. Citlivost společnosti na rozumně možné změny tržních rizik byla vyhodnocena jako nevýznamná.

23 FINANČNÍ NÁSTROJE – OPERAČNÍ, PRÁVNÍ, ÚVĚROVÉ A OSTATNÍ RIZIKA

Společnost má implementovány vnitřní předpisy a procesy týkající se řízení operačního rizika. Společnost má vytvořeny pohotovostní plány pro mimořádné situace. Společnost, je-li to možné, snižuje pravděpodobnost výskytu událostí operačního rizika resp. Jejich dopad na Společnost vhodnými nástroji závazkového práva.

(a) Úvěrové riziko

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

Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména z repo operací a reverzních repo operací, rizika selhání Protistrany z obchodů a dalších operací, kde vzniká expozice vůči Protistraně (např. termínované vklady, dluhopisy, deriváty, pohledávky z běžného obchodního styku apod.)

Společnost řídí úvěrové riziko zejména omezením expozic vůči jednotlivým protistranám, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce, kontrolou limitů, apod. Veškerá aktiva Společnosti jsou vázána v rámci českého finančního sektoru a se spřízněným osobami, a proto vedení Společnosti nepokládá úvěrové riziko za významné.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

Veškerá aktiva Společnosti k 31. 12. 2025 jsou aktivy tuzemskými.

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	16 852	0	16 852	0	0
Ostatní aktiva – dohadné účty aktivní	54 730	0	54 730	0	0
Náklady příštích období	143	0	143	0	0



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2024					
Úvěry a pohledávky za bankami	9 912	0	9 912	0	0
Ostatní aktiva – dohadné účty aktivní	42 537	0	42 537	0	0
Náklady příštích období	266	0	266	0	0

Očekávané úvěrové ztráty (ECL)

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

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

Vyčíslení ECL

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

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

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

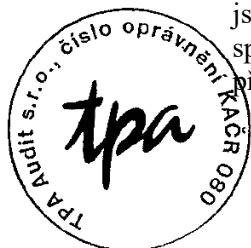
Společnost začleňuje informace o vyhlídkách do budoucna jednak při posuzování, zda se úvěrové riziko finančního nástroje od prvotního zaúčtování významně zvýšilo, tak při stanovení očekávaných úvěrových ztrát.

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

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

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

U některých transakcí - typicky Termínované vklady, Maržové účty a Reverzní repo obchody, které jsou ve Společnosti téměř výlučně prováděny u tuzemských bank (s investičním ratingem), se splatností zpravidla do 1 roku, považuje Společnost riziko protistrany obvykle za minimální (v případě Reverzního repa je navíc expozice plně zajištěna CP). Při signifikantním zhoršení ratingu



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

protistrany Společnost situaci posuzuje individuálně a případný impairment by vyčíslila dle výše uvedených pravidel.

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



ZDR Investments investiční společnost a.s.

Příloha v účetní závěrce

Období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

24 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

29. dubna 2026

Roman Latuske
člen představenstva

David Čubr
člen představenstva

